PT MODERNLAND REALTY Tbk

DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES*

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM/
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)/
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)

TIDAK DIAUDIT/UNAUDITED

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)

D A F T A R I S I

C O N T E N T S

	Ekshibit/ ***Exhibit***	
Pernyataan Direksi		***Directors' Statement***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	A	*Interim Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	B	*Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	C	*Interim Consolidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	D	*Interim Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	E	*Interim Notes to Consolidated Financial Statements*

MODERNLAND
CREATING FORWARD

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
PT MODERNLAND REALTY TBK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : William Honoris
   Alamat Kantor : Green Central City, Commercial Area lt. 5, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta Barat
   Alamat Domisili : Modernland BG III / 29-31 RT.01/RW.01, Kel Cipete, Kec Pinang, Tangerang
   Nomor Telepon : 021-29365888
   Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Fetrizal Bobby Heryunda
   Alamat Kantor : Green Central City, Commercial Area lt. 5, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta Barat
   Alamat Domisili : Golden Leaf Residence RT 004/RW 007, Kel Bintaro, Kec Pesanggrahan, Jakarta Selatan
   Nomor Telepon : 021-29365888
   Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
   b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Oktober 2026

William Honoris
Direktur Utama / President Director

BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
PT MODERNLAND REALTY TBK

We, the undersigned below:

1. Name : William Honoris
   Office Address : Green Central City, Commercial Area 5th Floor, Jl. Gajah Mada No.188, West Jakarta
   Domicile Address : Modernland BG III / 29-31 RT.01/RW.01, Kel Cipete, Kec Pinang, Tangerang
   Phone Number : 021-29365888
   Position : President Director

2. Name : Fetrizal Bobby Heryunda
   Office Address : Green Central City, Commercial Area 5th Floor, Jl. Gajah Mada No.188, West Jakarta
   Domicile Address : Golden Leaf Residence RT 004/RW 007, Kel Bintaro, Kec Pesanggrahan, Jakarta Selatan
   Phone Number : 021-29365888
   Position : Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;
2. The Group's consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner; and
   b. The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for the Group's internal control system.

We certify the accuracy of this statement.

Jakarta, 30 October 2026

Fetrizal Bobby Heryunda
Direktur / Director

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A | ***Exhibit A***

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *No*	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
A S E T				***A S S E T S***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	**4**	78.339.646.690	164.189.251.418	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	**6**	98.389.168.489	103.266.242.010	*Trade receivables*
Piutang lain-lain				*Other receivables*
Pihak ketiga		4.331.554.132	7.015.280.648	*Third parties*
Pihak berelasi	**31**	8.154.680.233	7.658.337.125	*Related party*
Persediaan	**7**	2.321.748.907.236	2.437.289.217.057	*Inventories*
Pajak dibayar di muka	**18a**	66.915.580.858	72.815.504.454	*Prepaid taxes*
Beban dibayar di muka dan uang muka		119.385.634.518	127.008.053.140	*Prepaid expenses and advances*
Total Aset Lancar		2.697.265.172.156	2.919.241.885.852	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Dana yang dibatasi penggunaannya	**5**	430.267.849.969	423.790.174.142	*Restricted funds*
Investasi pada entitas asosiasi	**8**	520.091.086.509	519.499.578.613	*Investment in associates*
Tanah untuk pengembangan	**9**	6.668.000.841.973	6.211.165.738.128	*Land for development*
Uang muka pembelian tanah	**10**	1.112.286.597.457	1.472.459.260.943	*Advances for purchases of land*
Aset tetap	**11**	1.142.644.384.723	1.182.146.502.440	*Property, plant and equipment*
Aset hak guna		9.538.353.462	9.572.035.546	*Right-of-use assets*
Properti investasi		104.909.012.151	108.277.287.279	*Property investment*
Goodwill	**12**	570.691.821.929	570.691.821.929	*Goodwill*
Aset pajak tangguhan	**18f**	5.406.449.752	5.406.449.752	*Deferred tax assets*
Aset tidak lancar lainnya		26.277.812.871	28.832.697.612	*Other non-current assets*
Total Aset Tidak Lancar		10.590.114.210.796	10.531.841.546.384	***Total Non-Current Assets***
T O T A L A S E T		13.287.379.382.952	13.561.474.322.896	***T O T A L A S S E T S***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang bank jangka pendek	**13**	379.015.437.887	362.000.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha	**14**			*Trade payables*
Pihak ketiga		232.193.046.804	188.143.555.337	*Third parties*
Pihak berelasi	**31,33**	109.738.131.525	109.738.131.525	*Related party*
Utang lain-lain		107.961.375.786	78.201.409.041	*Other payables*
Liabilitas kontrak	**15**	1.571.191.817.272	1.480.846.420.734	*Contract liabilities*
Beban masih harus dibayar	**16**	810.722.693.804	896.158.145.902	*Accrued expenses*
Utang pajak	**18b**	93.633.464.357	63.230.055.201	*Taxes payable*
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Current portion of long-term liabilities:*
Liabilitas sewa		2.940.575.344	3.767.127.826	*Lease liabilities*
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan		13.753.255.077	13.753.255.077	*Refundable membership deposits*
Utang obligasi	**20**	-	-	*Bonds payables*
Utang bank	**21**	1.212.905.949.740	261.392.100.686	*Bank loans*
Total Liabilitas Jangka Pendek		4.534.055.747.596	3.457.230.201.329	***Total Current Liabilities***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Pendapatan ditangguhkan	**17**	295.665.002.638	295.665.002.638	*Deferred income*
Liabilitas pajak tangguhan	**18f**	94.862.025.492	88.732.169.493	*Deferred tax liabilities*
Liabilitas imbalan kerja karyawan	**19**	53.125.893.802	53.772.160.654	*Employee benefits liability*
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Long-term liabilities - net of current portion:*
Liabilitas sewa		5.070.472.996	3.737.465.430	*Lease liabilities*
Utang obligasi	**20**	5.216.004.496.299	4.606.768.187.563	*Bonds payable*
Utang bank	**21**	136.209.583.549	1.208.577.369.053	*Bank loans*
Total Liabilitas Jangka Panjang		5.800.937.474.776	6.257.252.354.831	***Total Non-Current Liabilities***
Total Liabilitas		10.334.993.222.372	9.714.482.556.160	***Total Liabilities***

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
EKUITAS				***E Q U I T Y***
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				***Equity attributable to owners of the parent entity***
Modal saham				*Share capital*
Modal dasar – 6.113.691.376 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 250 per saham serta 35.772.617.248 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 125 per saham				*Authorized – 6,113,691,376 Series A shares with par value of Rp 250 per share and 35,772,617,248 Series B shares with par value of Rp 125 per share*
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 6.113.691.376 saham Seri A serta 6.419.375.946 saham Seri B	**22**	2.330.844.837.094	2.330.844.837.094	*Issued and fully paid capital – 6,113,691,376 Series A shares and 6,419,375,946 Series B shares*
Saham treasuri	**22**	(136.189.338.200)	(136.189.338.200)	*Treasury shares*
Tambahan modal disetor	**23**	28.757.485.826	28.757.485.826	*Additional paid-in capital*
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		195.994.993.532	71.509.891.954	*Exchange differences on translation of financial statements*
Selisih nilai transaksi dengan non-pengendali		(173.891.450)	(173.891.450)	*Difference from transactions with non-controlling interest*
Saldo laba				*Retained earnings*
Telah ditentukan penggunaannya		4.500.000.000	4.500.000.000	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya		530.630.068.219	1.438.892.771.832	*Unappropriated*
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		2.954.364.155.021	3.738.141.757.056	***Total equity attributable to owners of the parent entity***
Kepentingan non-pengendali	**24**	(1.977.994.441)	(1.540.880.980)	***Non-controlling interest***
Total Ekuitas		2.952.386.160.580	3.736.600.876.076	***Total Equity***
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		13.287.379.382.952	13.451.083.432.236	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2026	2025	
PENDAPATAN	**25**			***REVENUES***
Penjualan bersih		409.276.447.567	575.832.142.181	*Net revenues*
Pendapatan dari hotel dan sewa		64.051.104.701	59.450.018.494	*Hotel and rental income*
Lapangan golf dan restoran *club house*		80.769.522.936	68.145.069.050	*Golf course and club house restaurant*
TOTAL PENDAPATAN		554.097.075.204	703.427.229.725	***TOTAL REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**26**			***COST OF REVENUES***
Beban pokok pendapatan		(161.797.296.289)	(264.718.345.527)	*Cost of revenues*
Beban langsung hotel dan sewa		(51.772.644.717)	(47.309.957.710)	*Direct cost of hotel and rental income*
Beban langsung lapangan golf dan restoran *club house*		(53.554.623.109)	(42.753.206.632)	*Direct costs of golf course and club house restaurant*
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN		(267.124.564.115)	(354.781.509.869)	***TOTAL COST OF REVENUES***
LABA BRUTO		286.972.511.089	348.645.719.856	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	**27**	(45.310.240.447)	(82.545.029.112)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	**28**	(292.183.109.073)	(326.526.666.438)	*General and administrative expenses*
Pendapatan operasi lainnya	**29a**	85.900.140.752	1.187.610.551.027	*Other operating income*
Beban operasi lainnya	**29b**	(547.790.598.031)	(380.953.028.517)	*Other operating expenses*
Beban pajak final	**18d**	(7.053.476.556)	(14.620.957.348)	*Final tax expenses*
(RUGI) LABA USAHA		(519.464.772.266)	731.610.589.468	***OPERATING (LOSS) PROFIT***
Bagian rugi dari investasi pada entitas asosiasi	**8**	591.507.896	(5.424.643.203)	*Share in net loss from investment in Associates*
Pendapatan keuangan	**4,6,31**	10.160.128.181	5.527.305.196	*Finance income*
Beban keuangan	**30**	(393.908.070.552)	(280.526.859.181)	*Finance costs*
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(902.621.206.741)	451.186.392.280	***(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX EXPENSE***
K i n i	**18e**	(6.078.610.333)	(6.581.499.320)	*Current*
Tangguhan	**18f**	-	-	*Deferred*
Penyesuaian	**18c**	-	-	*Adjustment*
BEBAN PAJAK PENGHASILAN – BERSIH		(6.078.610.333)	(6.581.499.320)	***INCOME TAX EXPENSE – NET***
(RUGI) LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		(908.699.817.074)	444.604.892.960	***NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME:***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				***Item that will not be reclassified to profit or loss***
Keuntungan aktuaria dalam penentuan manfaat program pension		-	-	*Actuarial gain on defined benefit pension plan*
Pajak yang terkait dengan pos yang tidak akan direklasifikasi	**18f**	-	-	*Tax relating to items that will not be reclassified*
Pos yang mungkin direklasifikasi kemudian ke laba rugi				***Item that may be reclassified subsequently to profit or loss***
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		124.485.101.578	33.895.026.687	*Exchange differences on translation of financial statements*
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		124.485.101.578	33.895.026.687	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		(784.214.715.496)	478.499.919.647	***TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME INCOME FOR THE YEAR***

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2026	2025	
Total (rugi) laba bersih yang dapat diatribusikan kepada:				***Total net (loss) profit attributable to:***
Pemilik entitas induk		(908.262.703.613)	445.047.851.908	*Owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali		(437.113.461)	(442.958.948)	*Non-controlling interest*
T o t a l		(908.699.817.074)	444.604.892.960	***T o t a l***
Total (rugi) penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				***Total comprehensive (loss) income attributable to:***
Pemilik entitas induk		(783.777.602.035)	478.942.878.595	*Owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali		(437.113.461)	(442.958.948)	*Non-controlling interest*
T o t a l		(784.214.715.496)	478.499.919.647	***T o t a l***
(Rugi) laba per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				***(Loss) earning per share attributable to the owners of the parent entity***
(Rugi) laba per saham	**34**	(76,02)	37,25	*(Loss) earning per share*

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit C | ***Exhibit C***

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Total equity attributable to owners of the parent entity*									
	Modal saham/ *Share capital*	Saham tresuri/ *Treasury shares*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ *Exchange differences on translation of financial statements*	Selisih nilai transaksi dengan non-pengendali/ *Difference from transactions with non-controlling interest*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Kepentingan non-pengendali/ *Non-controlling interest*	Total ekuitas/ *Total equity*	
						Telah ditentukan pengunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan pengunaannya/ *Unappropriated*			
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	31.419.395.271	(173.891.450)	4.500.000.000	1.195.169.313.813	(948.566.989)	3.453.379.235.365	***Balance as of 31 December 2024***
Total rugi komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	33.895.026.687	-	-	445.047.851.908	(442.958.948)	478.499.919.647	*Total comprehensive loss for the year*
Saldo pada tanggal 30 September 2025	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	65.314.421.958	(173.891.450)	4.500.000.000	1.640.217.165.721	(1.391.525.937)	3.931.879.155.012	***Balance as of 30 September 2025***
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	71.509.891.954	(173.891.450)	4.500.000.000	1.438.892.771.832	(1.540.880.980)	3.736.600.876.076	***Balance as of 31 December 2025***
Total laba komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	124.485.101.578	-	-	(908.262.703.613)	(437.113.461)	(784.214.715.496)	*Total comprehensive income for the year*
Saldo pada tanggal 30 September 2026	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	195.994.993.532	(173.891.450)	4.500.000.000	530.630.068.219	(1.977.994.441)	2.952.386.160.580	***Balance as of 30 September 2026***
	Catatan 22/ *Note 22*	**Catatan 22/ *Note 22***	**Catatan 23/ *Note 23***					**Catatan 24/ *Note 24***		

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D | ***Exhibit D***

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD YEAR ENDED 30 SEPTEMBER 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2026	2025	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	805.412.108.512	660.795.974.628	*Receipts from customers*
Pembayaran untuk/kepada:			*Payments to/for:*
Kontraktor, pemasok, pemilik tanah dan lainnya	(261.476.311.218)	(246.007.636.733)	*Contractors, suppliers, land owners and others*
Gaji dan tunjangan	(146.428.814.286)	(139.946.107.011)	*Salaries and allowances*
Beban usaha (di luar beban gaji dan tunjangan)	(143.221.151.784)	(349.366.270.220)	*Operating expenses (excluding salaries and allowances)*
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	254.285.831.224	(74.524.039.336)	*Cash flows provided by (used in) operating activities*
Pembayaran untuk beban keuangan	(127.274.854.871)	(185.787.883.060)	*Payments for finance costs*
Pembayaran untuk pajak final	(2.512.377.234)	(13.546.647.736)	*Payments for final tax*
Penerimaan dari pendapatan keuangan	9.663.785.072	5.102.636.952	*Receipts of finance income*
Pembayaran pajak penghasilan badan	(6.710.186.538)	(6.672.586.165)	*Payments for corporate income tax*
Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	127.452.197.653	(275.428.519.345)	***Net cash flows provide by (used in) operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	(16.880.848.239)	(21.224.167.971)	*Acquisition of property, plant and equipment*
(Kenaikan) penurunan dana yang dibatasi penggunaannya	(9.225.421.306)	26.271.619.304	*(Increase) decrease in restricted funds*
Penerimaan dari penjualan aset tetap	2.464.000	2.707.799.000	*Proceeds from sale of property, plant and equipment*
Pemberian pinjaman kepada pihak berelasi	-	(2.866.007.388)	*Loan provided to a related party*
Arus kas bersih (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi	(26.103.805.545)	4.889.242.945	***Net cash flows (used in) provided by investing activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan dari utang bank	103.000.000.000	1.023.983.000.000	*Receipts from bank loans*
Pembayaran utang bank	(287.454.793.753)	(132.225.677.995)	*Payments for bank loans*
Pembayaran liabilitas sewa	(2.783.676.916)	(3.455.241.060)	*Payments for lease liabilities*
Pembayaran utang obligasi	-	(745.201.816.788)	*Payments of bonds payable*
Arus kas bersih (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas pendanaan	(187.238.470.669)	143.100.264.157	***Net cash flows (used in) provided by financing activities***
PENURUNAN BERSIH DALAM KAS DAN SETARA KAS	(85.890.078.561)	(127.439.012.243)	***NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
DAMPAK DARI PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING	40.473.833	(1.340.503.208)	***EFFECT OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE***
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	164.189.251.418	190.522.197.367	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN (Catatan 4)	78.339.646.690	61.742.681.916	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR*** *(Note 4)*

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Modernland Realty Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta Notaris Hendra Karyadi, S.H. No. 15 tanggal 8 Agustus 1983. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 tanggal 12 November 1983 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 1983, Tambahan No. 1073.

Pada tahun 2008, anggaran dasar Perusahaan diubah berdasarkan akta Notaris Wahyu Nurani, S.H. No. 32 tanggal 27 Juni 2008 untuk menyesuaikan seluruh anggaran dasar sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-69149.AH.01.02.Th.08 tanggal 24 September 2008 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10917 tanggal 16 Agustus 2010, Tambahan No. 65.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar Perusahaan yang terakhir dimuat dalam akta Notaris No. 4 tanggal 5 November 2021, yang dibuat oleh Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0473204 tanggal 15 November 2021.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan November 1989.

Perusahaan berkedudukan di Jalan Matraman Raya No. 12, Kelurahan Kebun Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Kantor utama Perusahaan berlokasi di Green Central City, Commercial Area Lt. 5, Jl Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Modernland Realty Tbk (the "Company") was established based on Notarial deed No. 15 dated 8 August 1983 of Hendra Karyadi, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 dated 12 November 1983 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 100 dated 16 December 1983, Supplement No. 1073.

In 2008, the Company's articles of association was amended based on Notarial deed No. 32 of Wahyu Nurani, S.H., dated 27 June 2008 to conform with Law No. 40 Year 2007 for Limited Liability Companies. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-69149.AH.01.02.Th.08 dated 24 September 2008 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 10917 dated 16 August 2010, Supplement No. 65.

The Company's articles of association have been amended several times. The latest amendment in the Company's articles of association was made in Notarial deed No. 4 dated 5 November 2021 by Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notary in Jakarta, to conform with Regulation of Indonesian Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 regarding General Meeting of Shareholders of Public Companies and Regulation of Indonesian Financial Services Authority regarding No. 33/POJK.04/2014 rule on Boards of Directors and Boards of Commissioners of Issuers and Public Companies. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-AH.01.03-0473204 dated 15 November 2021.

The Company started its commercial operations in November 1989.

The Company is domiciled at Jalan Matraman Raya No. 12, Kebun Manggis Village, Matraman Sub-district, East Jakarta. The Company's main office is located at Green Central City, Commercial Area 5th Floor, Jl Gajah Mada No. 188, West Jakarta.

1. **U M U M** (Lanjutan)

a. **Pendirian Perusahaan** (Lanjutan)

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan meliputi antara lain, pembangunan perumahan, investasi yang berkaitan dengan properti, sarana dan prasarana, pembangunan kawasan industri dan pergudangan, apartemen, perhotelan, perkantoran, pusat perbelanjaan serta jasa dan pengelolaan lapangan golf, kontraktor umum, pemasangan komponen bangunan berat, konstruksi besi dan baja, pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga, pemasangan instalasi-instalasi dan pengembangan wilayah pemukiman. Kegiatan usaha penunjang Perusahaan antara lain perdagangan yang meliputi impor dan ekspor, perdagangan besar lokal, distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan dan perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti serta jasa penyewaan, pengelolaan properti dan sarana penunjang konstruksi Perusahaan. Pada saat ini, kegiatan yang sudah dijalankan oleh Perusahaan berupa pengembangan kawasan industri dan penjualan real estat dan apartemen serta pengelolaan lapangan golf dan restoran *club house*, perhotelan dan jasa penyewaan properti.

b. **P r o y e k**

Pembangunan *Township*

Kota Modern – merupakan proyek perumahan *township* pertama yang diluncurkan pada tahun 1989. Kota Modern berlokasi di pusat kota Tangerang sebelah barat Jakarta. Kota Modern merupakan pengembangan properti yang terdiri dari kawasan perumahan dan komersial. Kota Modern juga memiliki berbagai fasilitas seperti pusat perbelanjaan, ruko, pasar modern, sekolah, rumah sakit, lapangan golf dan *country club*.

Jakarta Garden City – merupakan gabungan kawasan perumahan dan komersial yang berlokasi di Cakung, Jakarta Timur. Jakarta Garden City adalah kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan pusat perbelanjaan, ruko, pusat hiburan, kantor, sekolah internasional dan fasilitas lainnya. Proyek diluncurkan perdana pada 2005.

Modernland Cilejit – merupakan kota baru di Tangerang dengan konsep *Resort Living*. Modernland Cilejit merupakan pengembangan proyek yang terdiri dari kawasan perumahan dan komersial. Modernland Cilejit dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti area komersial, pasar modern, *theme park*, *edu park*, sekolah dan fasilitas lainnya. Proyek diluncurkan perdana pada 2019.

*1. **GENERAL** (Continued)*

*a. **Establishment of the Company** (Continued)*

In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the scope of activities of the Company comprises of, among others, real estate development, investment relating to property, infrastructure, development of industrial area and warehouse, apartment, hotel, office, shopping center and management and service of golf course, general contractor, installation of heavy lifting, construction of iron and steel, construction of building, road bridges, airport-dock, mounting installations and development of residential area. Supporting business activities of Company include, among others, trade import and export, a large local trade, distributors, agents and as representatives of the agencies and trading companies dealing with real estate and business property and leasing services, property management and supporting infrastructure for the Company's construction. Presently, the Company's activities include the industrial town development and sale of real estate and apartments and operation of golf course, club house restaurant, hotels and property leasing services.

*b. **Projects***

Township Development

Kota Modern – is the first residential township project launched in 1989. Kota Modern is located in the heart of Tangerang City west of Jakarta. Kota Modern is a property development comprising of residential and commercial areas. Kota Modern also has various amenities such as a shopping mall, shophouses, modern market, schools, a hospital, a golf course and a country club.

Jakarta Garden City – is a mixed residential and commercial township located in Cakung, East Jakarta. Jakarta Garden City is a residential township supported by shopping mall, shophouses, entertainment centers, offices, international schools and other facilities. The project was first launched in 2005.

Modernland Cilejit – is a new city in Tangerang with Resort Living concept. Modernland Cilejit is a project development which consist of residential and commercial area. Modernland Cilejit is supported by many facilities such as commercial area, modern market, theme park, edu park, school and other facilities. The project was first launched in 2019.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   b. **P r o y e k** (Lanjutan)

Pembangunan Perumahan

Modern Hill – terletak di Desa Pondok Cabe, Jakarta Selatan. Bukit Modern merupakan kawasan perumahan eksklusif bagi keluarga kelas menengah ke atas dan hunian dengan berbagai tema. Proyek diluncurkan perdana pada 1996.

Puri Teratai dan Puri Mas - proyek ini dibangun sebagai proyek perumahan sederhana untuk orang yang bekerja di kawasan industri untuk melengkapi Kawasan Industri Modern Cikande. Proyek diluncurkan perdana pada 2012.

Modern Park – merupakan sebuah kawasan perkotaan di Jakarta Timur, yang dijual sebagai kawasan perumahan antara tahun 1992 sampai 1997.

Pengembangan Kawasan Industri

Kawasan Industri Modern Cikande I dan II – berlokasi di Cikande, Serang, Provisi Banten, jaraknya 68 km dari Jakarta dan sekitar 50 km dari Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Proyek ini mempunyai infrastruktur dasar dengan kavling dan tanah siap bangun dengan ukuran yang bisa disesuaikan dengan pengguna industri. Proyek diluncurkan perdana di 2012.

Perhotelan dan Komersial

Novotel Gajah Mada – merupakan sebuah hotel bintang empat yang dioperasikan oleh Grup Accor di bawah merk Novotel berlokasi di Green Central City. Proyek diluncurkan perdana di 2012.

Padang Golf Modern dan *Country Club* – merupakan sub unit bisnis berupa lapangan golf dan *country club* yang berlokasi di Kota Modern. Proyek diluncurkan perdana di 1994.

Swiss-Belinn Modern Cikande – merupakan hotel bintang empat di bawah merk Swiss-Belhotel Internasional berlokasi di Cikande, Serang, Provinsi Banten. Proyek diluncurkan perdana di 2018.

   c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya**

Pada tanggal 18 Desember 1992, Perusahaan menawarkan 22.800.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp 4.650 per saham.

1. ***GENERAL*** *(Continued)*

   b. ***Projects*** *(Continued)*

Residential Development

Modern Hill – is located in Pondok Cabe Village, South Jakarta. Modern Hill is exclusive developments of middle to high-end single family homes and multi-story residential properties. The project was first launched in 1996.

Puri Teratai and Puri Mas – this project was built as a low cost housing project for people who work in the industrial area to complement Modern Cikande Industrial Estate. The project was first launched in 2012.

Modern Park – is a township in East Jakarta, which was sold as residential property between 1992 to 1997.

Industrial Town Development

Modern Cikande Industrial Estate I and II - is located in Cikande, Serang, Banten Province, 68 km away from Jakarta and around 50 km away from Soekarno-Hatta International Airport. The project has basic infrastructure with ready-to-build land lots of a customized size for industrial users. The project was first launched in 2012.

Hospitality and Commercial

Novotel Gajah Mada - a four-star hotel operated by the Accor Group under the Novotel brand located in Green Central City. The project was first launched in 2012.

Padang Golf Modern and Country Club – a golf and country club located within Kota Modern. The project was first launched in 1994.

Swiss-Belinn Modern Cikande – a four-star hotel under Swiss-Belhotel International located in Cikande, Serang, Banten province. The project was first launched in 2018.

   c. ***Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions***

On 18 December 1992, the Company offered to the public 22,800,000 shares with par value per share of Rp 1,000 at a market price per share of Rp 4,650.

1. **U M U M** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya** (Lanjutan)

Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Januari 1993. Bersamaan dengan pencatatan saham-saham tersebut, seluruh saham milik pemegang saham lama sejumlah 52.000.000 saham juga turut dicatatkan.

Pada tahun 1994, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan menerbitkan "*Obligasi Wajib Konversi Modernland Pada 6% Tahun 1995 dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu* (*Pre-emptive Rights*)" (OWK) sebesar Rp 179.520.000.000 pada tanggal 4 Januari 1995. Pencatatan OWK dilakukan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 4 Januari 1995.

Pada tanggal 1 Juli 1997, Perusahaan memecah nilai nominal sahamnya dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 500 per saham.

Pada tanggal 1 Agustus 1997, Perusahaan menerbitkan saham bonus sejumlah 118.700.800 saham.

Pada tanggal 30 Maret 1998, Perusahaan menerbitkan saham bonus sejumlah 308.389.452 saham dan dividen saham sejumlah 157.780.650 saham.

Dari tahun 1995 sampai 2003, seluruh OWK di atas dikonversikan menjadi saham Perusahaan. Pada akhir tahun 2003, semua OWK sudah dikonversi menjadi 91.319.861 saham. Dengan demikian, pada tanggal 31 Desember 2004, seluruh saham Perusahaan sejumlah 825.790.763 saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tahun 2005, Perusahaan menerbitkan saham baru sejumlah 1.641.054.925 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham, yang berasal dari konversi pinjaman pokok Perusahaan. Saham yang diterbitkan tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tahun 2008, Perusahaan menerbitkan saham baru sejumlah 590.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham, yang berasal dari konversi utang obligasi konversi Perusahaan melalui Penambahan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu. Dengan demikian, seluruh saham Perusahaan sejumlah 3.056.845.688 saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

*1. **GENERAL** (Continued)*

*c. **Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions** (Continued)*

Such shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on 18 January 1993. Simultaneous with the listing of the aforementioned shares, all the 52,000,000 shares owned by the founding shareholders were also listed.

In 1994, the Company conducted a Limited Rights Issue I Offering through the issuance of "Modernland Mandatory Convertible Bonds at 6% Year 1995 with Pre-emptive Rights" (MCB) amounting to Rp 179,520,000,000 on 4 January 1995. The MCBs were listed on the Indonesia Stock Exchange on 4 January 1995.

On 1 July 1997, the Company changed the par value per share from Rp 1,000 to Rp 500.

On 1 August 1997, the Company issued 118,700,800 bonus shares.

On 30 March 1998, the Company issued 308,389,452 bonus shares and stock dividends totaling 157,780,650 shares.

From 1995 to 2003, all of the MCBs were converted into shares of the Company. By the end of 2003, all of the MCBs had been converted into 91,319,861 shares. Consequently, as of 31 December 2004, all of the Company's 825,790,763 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

In 2005, the Company issued 1,641,054,925 new shares with par value per share of Rp 500, which arose from the conversion of the Company's loan principal. The new shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

In 2008, the Company issued 590,000,000 new shares with par value per share of Rp 500, which arose from the conversion of the Company's convertible bonds principal which were issued through a Capital Increase without Pre-emptive Rights. Consequently, all of the Company's 3,056,845,688 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

1. **U M U M** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya** (Lanjutan)

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif yang diterbitkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. S-13446/BL/2011 tanggal 15 Desember 2011, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas II (PUT II) dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sejumlah 3.209.687.973 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 250 per saham melalui Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham.

Pada Januari 2012, Perusahaan telah menerima dana dari hasil PUT II sebesar Rp 802.421.993.250.

Pada tanggal 27 September 2013, Perusahaan merubah nilai nominal saham Seri A dari Rp 500 menjadi Rp 250 dan saham Seri B dari Rp 250 menjadi Rp 125.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif No. S-14327/BL/2012 pada tanggal 17 Desember 2012 yang diterbitkan oleh Ketua BAPEPAM-LK, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi II Modernland Realty Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap. Obligasi yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,75% dengan jangka waktu 3 tahun dan Obligasi Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% dengan jangka waktu 5 tahun. Obligasi Seri A dan Seri B telah dibayar masing-masing pada Desember 2015 dan 2017.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 13 Oktober 2013, Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan 11% *Guaranteed Senior Notes due 2016* ("*Guaranteed Senior Notes due 2016*") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 150.000.000. *Guaranteed Senior Notes due 2016* jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2016. Bunga akan diakui dari tanggal 25 Oktober 2013 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 25 April dan 25 Oktober setiap tahun, dimulai pada tanggal 25 April 2014. Pada Oktober 2013 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2016* pada SGX-ST.

*1. **GENERAL** (Continued)*

*c. **Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions** (Continued)*

Based on the Effective Statement Letter No. S-13446/BL/2011 dated 15 December 2011 from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutions Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), the Company conducted a Limited Public Offering II (PUT II) amounting to 3,209,687,973 Series B shares with par value of Rp 250 per share through the Indonesia Stock Exchange at the offering price of Rp 250 per share.

In January 2012, the Company received proceeds from PUT II amounting to Rp 802,421,993,250.

On 27 September 2013, the Company changed the par value per share of Series A shares from Rp 500 to Rp 250 and Series B shares from Rp 250 to Rp 125.

Based on Effective Statement Letter No. S-14327/BL/2012 dated 17 December 2012 issued by the Chairman of BAPEPAM-LK, the Company undertook Public Bond Offering II Modernland Realty Year 2012 with Fixed Rates. The bonds issued by the Company were Series A bonds with a principal amount of Rp 250,000,000,000, with a fixed interest rate of 10.75% and a term of 3 years and Series B bonds with a principal amount of Rp 250,000,000,000, with a fixed interest rate of 11% and a term of 5 years. Series A and Series B bonds were paid in December 2015 and 2017, respectively.

Based on the Offering Memorandum dated 13 October 2013, Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 11% Guaranteed Senior Notes due 2016 (the "Guaranteed Senior Notes due 2016"). The Guaranteed Senior Notes due 2016 will mature on 25 October 2016. Interest will accrue from 25 October 2013 and be payable semi annually in arrears on 25 April and 25 October of each year, commencing on 25 April 2014. In October 2013 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2016 on the SGX-ST.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya** (Lanjutan)

   Berdasarkan *Offering Memorandum* tanggal 29 Juli 2014, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan USD 190.830.000 agregat dengan jumlah pokok sebesar 9,75% *Guaranteed Senior Notes due 2019*. Bersamaan dengan penerbitan *Guaranteed Senior Notes due 2019*, MLO menukarkan *Guaranteed Senior Notes due 2016* sebesar USD 92.382.000 dengan *Guaranteed Senior Notes due 2019* milik ML sebesar USD 92.382.000.

   Guaranteed Senior Notes due 2019 akan jatuh tempo pada tanggal 5 Agustus 2019. Bunga akan diakui sejak 5 Agustus 2014 dan dibayarkan setiap enam bulan pada 5 Februari dan 5 Agustus setiap tahun, mulai tanggal 5 Februari 2015. Pada Agustus 2014, persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

   Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif No. S-285/D.04/2015 pada tanggal 25 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Tahun 2015 dengan Tingkat Bunga Tetap.

   Obligasi Berkelanjutan yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Berkelanjutan Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 600.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12% dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan Obligasi Berkelanjutan Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 150.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12,50% dengan jangka waktu 5 (lima) tahun. Bunga obligasi Seri A dan Seri B dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Seri A akan jatuh tempo pada bulan Juli 2018 dan Obligasi Seri B akan jatuh tempo pada bulan Juli 2020.

   Berdasarkan *Offering Memorandum* tanggal 19 Agustus 2016, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), sebuah Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan *Guaranteed Senior Notes due 2019* (*Second Guaranteed Senior Notes due 2019*) dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 57.426.000. Pada Agustus 2016 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas tambahan *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

*1. **GENERAL** (Continued)*

   *c. **Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions** (Continued)*

   Based on the Offering Memorandum dated 29 July 2014, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued USD 190,830,000 aggregate principal amount of 9.75% Guaranteed Senior Notes due 2019. Concurrently with the issuance of the Guaranteed Senior Notes due 2019, MLO exchanged USD 92,382,000 Guaranteed Senior Notes due 2016 for ML's Guaranteed Senior Notes due 2019 amounting to USD 92,382,000.

   The Guaranteed Senior Notes due 2019 will mature on 5 August 2019. Interest will accrue from 5 August 2014 and be payable semi-annually in arrears on 5 February and 5 August of each year, commencing on 5 February 2015. In August 2014, approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2019 on the SGX-ST.

   Based on Effective Statement Letter No. S-285/D.04/2015 dated 25 June 2015 issued by the Board of Commissioners of Indonesia Financial Services Authority, the Company undertook Modernland Realty Year 2015 Continuing Public Offering I Phase I with Fixed Interest Rate.

   The bonds issued by the Company were Series A bonds with a principal amount of Rp 600,000,000,000, with a fixed interest rate of 12% and a term of 3 (three) years and the Series B bonds with a principal amount of Rp 150,000,000,000, with a fixed interest rate of 12.50% and a term of 5 (five) years. Interest from Series A and Series B bonds will be paid quarterly. Series A bond will mature in July 2018 and Series B bond will mature in July 2020.

   Based on the Offering Memorandum dated 19 August 2016, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), a Company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued additional USD 57,426,000 aggregate principal amount of Guaranteed Senior Notes due 2019 (Second Guaranteed Senior Notes due 2019). In August 2016 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the additional Guaranteed Senior Notes due 2019 on the SGX-ST.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya** (Lanjutan)

   Berdasarkan Offering Memorandum tertanggal 6 April 2017, MLO menerbitkan 6,95% *Guaranteed Senior Notes due 2024* ("*Guaranteed Senior Notes due 2024*") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 240.000.000. Bunga akan diakui dari tanggal 13 April 2017 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 13 April dan 13 Oktober setiap tahun, dimulai pada tanggal 13 Oktober 2017. *Guaranteed Senior Notes due 2024* jatuh tempo pada tanggal 13 April 2024.

   Pada April 2017, persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2024* pada SGX-ST (Catatan 20).

   Berdasarkan *Offering* Memorandum tertanggal 21 Agustus 2018, JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV) menerbitkan 10,75% *Guaranteed Senior Notes due 2021* ("*Guaranteed Senior Notes due 2021*") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 150.000.000.

   Bunga akan diakui dari tanggal 30 Agustus 2018 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 30 Agustus dan 28 Februari setiap tahun, dimulai pada tanggal 30 Oktober 2018. *Guaranteed Senior Notes due 2021* jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2021. Pada Agustus 2018, persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2021* pada SGX-ST (Catatan 20).

   Pada tanggal 15 Desember 2021, JGCV menerbitkan *Notes* baru sebesar USD 179.156.672 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2021* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2021* dibatalkan atau batal seluruhnya (Catatan 20).

   Pada tanggal 15 Desember 2021, MLO menerbitkan *Notes* baru sebesar USD 268.480.678 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2024* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2024* dibatalkan atau batal seluruhnya (Catatan 20).

1. ***GENERAL** (Continued)*

   c. ***Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions** (Continued)*

   Based on the Offering Memorandum dated 6 April 2017, MLO issued USD 240,000,000 aggregate principal amount of 6.95% Guaranteed Senior Notes due 2024 (the "Guaranteed Senior Notes due 2024"). Interest will accrue from 13 April 2017 and be payable semi-annually in arrears on 13 April and 13 October of each year, commencing on 13 October 2017. The Guaranteed Senior Notes due 2024 will mature on 13 April 2024.

   In April 2017, approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2024 on the SGX-ST (Note 20).

   Based on the Offering Memorandum dated 21 August 2018, JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV) issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 10.75% Guaranteed Senior Notes due 2021 (the "Guaranteed Senior Notes due 2021").

   Interest will accrue from 30 August 2018 and be payable semi-annually in arrears on 30 August and 28 February of each year, commencing on 30 October 2018. The Guaranteed Senior Notes due 2021 will mature on 30 August 2021. In August 2018, approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2021 on the SGX-ST (Note 20).

   On 15 December 2021, JGCV issued a new Note amounting to USD 179,156,672 representing all amounts due and payable under the Guaranteed Senior Notes Due 2021 as of the effective date ("Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the Guaranteed Senior Notes Due 2021 were cancelled or voided in their entirety (Note 20).

   On 15 December 2021, MLO issued a new Note amounting to USD 268,480,678 representing all amounts due and payable under the Guaranteed Senior Notes Due 2024 as of the effective date ("Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the Guaranteed Senior Notes Due 2024 were cancelled or voided in their entirety (Note 20).

1. **U M U M** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya** (Lanjutan)

Pada tanggal 30 Desember 2021, 30 Juni 2022 dan 30 Desember 2022, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2021 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 194.086, USD 1.963.790 dan USD 1.993.247. 2021 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* (Catatan 20).

Pada tanggal 30 April 2022 dan 30 Oktober 2022, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2024 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 2.371.125 dan USD 3.244.608. 2024 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* (Catatan 20).

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 30 Desember 2023, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2021 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 2.023.146 dan USD 2.053.493. 2021 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* (Catatan 20).

Pada tanggal 30 April 2023 dan 30 Oktober 2023, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2024 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 3.293.277 dan USD 3.342.676. 2024 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* (Catatan 20).

Pada tanggal 30 Juni 2024, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2021 yang berjumlah USD 2.084.295. *Interest Notes* PIK 2021 jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan suku bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* (Catatan 20).

Pada tanggal 30 April 2024 dan 30 Oktober 2024, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2024 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 3.392.816 dan USD 3.443.708. 2024 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* (Catatan 20).

*1. **GENERAL** (Continued)*

*c. **Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions** (Continued)*

On 30 December 2021, 30 June 2022 and 30 December 2022, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 194,086, USD 1,963,790 and USD 1,993,247, respectively. 2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Note 20).

On 30 April 2022 and 30 October 2022, MLO paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2024 PIK Interest Notes amounting to USD 2,371,125 and USD 3,244,608, respectively. 2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Note 20).

On 30 June 2023 and 30 December 2023, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 2,023,146 and USD 2,053,493, respectively. 2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Note 20).

On 30 April 2023 and 30 October 2023, MLO paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2024 PIK Interest Notes amounting to USD 3,293,277 and USD 3,342,676, respectively. 2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Note 20).

On 30 June 2024, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 2,084,295. 2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Note 20).

On 30 April 2024 and 30 October 2024, MLO paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2024 PIK Interest Notes amounting to USD 3,392,816 and USD 3,443,708, respectively. 2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Note 20).

1. **U M U M** (Lanjutan) / *1. **GENERAL** (Continued)*

d. **Entitas Anak** / *d. **Subsidiaries***

Perusahaan bersama-sama dengan entitas anak untuk selanjutnya disebut sebagai "Grup". Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

The Company together with its subsidiaries will be herein after referred as the "Group". The Company's subsidiaries are as follows:

Entitas anak/ *Subsidiaries*	Produk atau kegiatan utama/ *Main product or activity*	Domisili/ *Domicile*	Mulai beroperasi secara komersial/ *Start of commercial operations*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)*		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ *Total assets before elimination (in million Rupiah)*	
				30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*
Kepemilikan langsung/*Direct ownership*							
PT Mitra Sindo Sukses (MSS)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	2008	99,00	99,00	1.469.922	1.444.405
PT Mitra Sindo Makmur (MSM)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	2008	99,00	99,00	1.136.767	991.911
PT Modern Industrial Estat (MIE)	Real estat/ *Real estate*	Banten	2008	99,99	99,99	5.917.587	5.872.364
PT Modern Panel Indonesia (MPI)	Manufaktur/ *Manufacture*	Banten	2011	99,99	99,99	93.881	97.588
PT Modern Mutiara Makmur (MMM)	Perhotelan/ *Hotel*	Jakarta	2011	99,99	99,99	117.161	129.099
PT Modern Graha Lestari (MGL)	Pembangunan, perdagangan dan jasa/ *Construction, trade, and services*	Jakarta	2012	99,99	99,99	2.479.971	2.482.911
Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)	Layanan dukungan bisnis/ *Business support services*	Singapura	2013	99,99	99,99	7.164.522	6.398.417
Marquee Land Pte. Ltd. (ML)	Investasi/ *Investment*	Singapura	2014	99,99	99,99	943.020	879.307
JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)	Investasi/ *Investment*	Singapura	2018	99,99	99,99	1.264.447	1.179.017
PT Modern Mitra Pratama (MMP)	Jasa/*Service*	Jakarta	-	99,80	99,80	935	1.419
PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	-	99,92	99,92	47.729	50.705
PT Aurum Terra Indonesia	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	-	4,47	-	4.500	-
Kepemilikan tidak langsung melalui MIE/*Indirect ownership through MIE*							
PT The New Asia Industrial Estate (NA)	Real estat/ *Real estate*	Banten	2007	99,99	99,99	734.535	719.241
PT Bekasi Development (BD)	Real estat/ *Real estate*	Bekasi	2013	99,99	99,99	229.707	229.577
PT Mega Agung Nusantara (MAN)	Real estat/ *Real estate*	Bekasi	2014	99,69	99,69	606.822	602.756
PT Alismi Kencana (AKC)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	-	99,99	99,99	8.073	8.073
PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)	Real estat/ *Real estate*	Bekasi	-	99,99	99,99	6.721	6.721
PT Cikanindo Mega Realti (CMR)	Real estat/ *Real estate*	Banten	2019	99,99	99,99	96.956	96.956
PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)	Real estat/ *Real estate*	Banten	2019	99,99	99,99	45.173	45.173
PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)	Real estat/ *Real estate*	Banten	-	99,99	99,99	528	528
PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)	Real estat/ *Real estate*	Banten	-	99,99	99,99	500	500
PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)	Real estat/ *Real estate*	Banten	-	99,99	99,99	177.803	177.803

1. **U M U M** (Lanjutan) / *1. **GENERAL** (Continued)*

d. **Entitas Anak** (Lanjutan) / *d. **Subsidiaries** (Continued)*

Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut: (Lanjutan) / *The Company's subsidiaries are as follows: (Continued)*

Entitas anak/ *Subsidiaries*	Produk atau kegiatan utama/ *Main product or activity*	Domisili/ *Domicile*	Mulai beroperasi secara komersial/ *Start of commercial operations*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)*		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ *Total assets before elimination (in million Rupiah)*	
				30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*
Kepemilikan tidak langsung melalui MIE (Lanjutan)/***Indirect ownership through MIE*** *(Continued)*							
PT Multi Tirta Mandiri (MTM)	Penampungan, penjernihan dan penyaluran air minum/ *Storage, purification and distribution of drinking water*	Banten	2023	98,99	98,99	51.279	55.459
PT Solusi Prima Limbah Industri (SPLI)	Pengelolaan dan pembuangan limbah berbahaya/ *Hazardous waste treatment and disposal*	Banten	-	99,99	99,99	26.575	25.304
Kepemilikan tidak langsung melalui MAN/*Indirect ownership through MAN*							
PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)	Real estat/ *Real estate*	Bekasi	-	99,69	99,69	105.766	105.768
Kepemilikan tidak langsung melalui MMM/*Indirect ownership through MMM*							
PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)	Perhotelan/ *Hotel*	Jakarta	2018	99,99	99,99	134.946	131.701
Kepemilikan tidak langsung melalui MGL/*Indirect ownership through MGL*							
PT Pertiwi Development (PD)	Real estat/ *Real estate*	Bekasi	2013	99,99	99,99	264.116	263.993
PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)	Real estat/ *Real estate*	Bekasi	2013	99,99	99,99	1.182.541	1.179.862
PT Golden Surya Makmur (GSM)	Real estat/ *Real estate*	Serang	2011	99,99	99,99	56.011	55.364
PT Terus Maju Perkasa (TMP)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	2012	99,99	99,99	11.850	11.815
PT Griya Sukamanah Permai (GSP)	Real estat/ *Real estate*	Banten	2019	99,99	99,99	442.377	448.498
PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	2019	99,99	99,99	382.209	382.525
PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	2019	99,99	99,99	144.546	144.225
Kepemilikan tidak langsung melalui BIP/*Indirect ownership through BIP*							
PT Bagasasi Prima Integra (BPI)	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	2025	99,99	-	250	250

1. **U M U M** (Lanjutan) / 1. ***GENERAL*** *(Continued)*

d. **Entitas Anak** (Lanjutan) / d. ***Subsidiaries*** *(Continued)*

Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut: (Lanjutan) / *The Company's subsidiaries are as follows: (Continued)*

Entitas anak/ *Subsidiaries*	Produk atau kegiatan utama/ *Main product or activity*	Domisili/ *Domicile*	Mulai beroperasi secara komersial/ *Start of commercial operations*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)*		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ *Total assets before elimination (in million Rupiah)*	
				30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*
Kepemilikan tidak langsung melalui MLO/*Indirect ownership through MLO*							
Mland Singapore Pte. Ltd. (MLS)	Jasa Konsultansi dan Investasi/ *Consultancy services and investment*	Singapura	2013	99,99	99,99	7.135.769	6.371.241
Kepemilikan tidak langsung melalui ML/*Indirect ownership through ML*							
Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)	Investasi/ *Investment*	Singapura	2014	99,99	99,99	2.917.109	2.720.021
Kepemilikan tidak langsung melalui JGCV/*Indirect ownership through JGCV*							
Mdln Holding Pte. Ltd. (MDLH)	Jasa Konsultansi dan Investasi/ *Consultancy services and investment*	Singapura	2018	99,99	99,99	1.254.435	1.264.411
Kepemilikan tidak langsung melalui MMP/*Indirect ownership through MMP*							
PT Mitra Pratama Finance (MPF)	Perusahaan pembiayaan/ *Finance company*	Jakarta	-	99,98	99,98	14	925
PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)	Perdagangan dan jasa/ *Trading and service*	Jakarta	-	99,99	99,99	250	250

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSS menyetujui:

a. Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSS's shareholders approved the following:

a. Change of the type of the Company from a company in the framework of Foreign Capital Investment to a company in the framework of Domestic Capital Investment.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

   PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

   Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSS menyetujui: (Lanjutan)

   b. Penjualan dan pengalihan atas 70.790 lembar saham yang dimiliki oleh Mland Singapore Pte. Ltd. kepada PT Modern Mitrakarya Serasi dengan nominal Rp 7.079.000.000.

   PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

   Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 17 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102719.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSM menyetujui:

   Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.

   Penjualan dan pengalihan atas 24.000 lembar saham yang dimiliki oleh Mland Singapore Pte. Ltd. kepada PT Modern Mitrakarya Serasi dengan nominal Rp 2.400.000.000.

   PT Modern Industrial Estat (MIE)

   Berdasarkan akta Notaris No. 1 tanggal 6 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham MIE milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada MIE menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar MIE menjadi sebesar Rp 3.700.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 927.700.000.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 511.700.000.000, seluruhnya disetor oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MIE menjadi 99,00%.

*1. **GENERAL** (Continued)*

   *d. **Subsidiaries** (Continued)*

   ***PT Mitra Sindo Sukses (MSS)** (Continued)*

   Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSS's shareholders approved the following: (Continued)

   b. Sales and transfers of 70,790 shares owned by Mland Singapore Pte. Ltd. to PT Modern Mitrakarya Serasi amounting to Rp 7,079,000,000.

   PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

   Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 17 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102719.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSM's shareholders approved the following:

   Change of the type of the Company from a company in the framework of Foreign Capital Investment to a company in the framework of Domestic Capital Investment.

   Sales and transfers of 24,000 shares owned by Mland Singapore Pte. Ltd. to PT Modern Mitrakarya Serasi amounting to Rp 2,400,000,000.

   PT Modern Industrial Estat (MIE)

   Based on Notarial deed No. 1 dated 6 December 2015 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., all of MIE's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in MIE become 0.00%, and MIE's authorized shares become Rp 3,700,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 927,700,000,000. The additional issued shares amounting to Rp 511,700,000,000 was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MIE become 99.00%.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

Berdasarkan akta Notaris No. 15 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MPI melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 27.000.000.000 menjadi Rp 300.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 16.500.000.000 menjadi Rp 243.350.000.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MPI menjadi 99,99%.

Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089467.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

PT Modern Mutiara Makmur (MMM)

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMM melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 250.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 400.000.000 menjadi Rp 203.300.000.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MMM menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089121.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

PT Modern Graha Lestari (MGL)

Berdasarkan akta Notaris No. 13 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MGL melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 1.500.000.000.000 menjadi Rp 3.000.000.000.000 dan disetor penuh dari Rp 1.272.678.353.000 menjadi Rp 2.126.278.353.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MGL menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089134.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

*1. **GENERAL** (Continued)*

*d. **Subsidiaries** (Continued)*

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

Based on Notarial deed No. 15 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MPI increased its authorized share capital from Rp 27,000,000,000 to Rp 300,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 16,500,000,000 to Rp 243,350,000,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MPI become 99.99%.

The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089467.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

PT Modern Mutiara Makmur (MMM)

Based on Notarial deed No. 16 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMM increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 250,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 400,000,000 to Rp 203,300,000,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of Company in MMM become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089121.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

PT Modern Graha Lestari (MGL)

Based on Notarial deed No. 13 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MGL increased its authorized share capital from Rp 1,500,000,000,000 to Rp 3,000,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 1,272,678,353,000 to Rp 2,126,278,353,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MGL become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089134.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 29 Maret 2017, MLO setuju untuk menerbitkan dan Perusahaan setuju untuk membayar 5.600.000 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 5.600.000 dan mewakili 99,99% kepemilikan di MLO.

Marquee Land Pte. Ltd. (ML)

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar ML dengan No. 201420328K pada tanggal 11 Juli 2014, Perusahaan mendirikan ML yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada dan melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada, melalui penyertaan dalam 1.000 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1.000, yang mewakili 99,99% kepemilikan di ML.

JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar JGCV dengan No. 201826857D pada tanggal 6 Agustus 2018, Perusahaan mendirikan JGCV yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada, melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada dan melalui penyertaan dalam 1 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1, yang mewakili 99,99% kepemilikan di JGCV.

PT Modern Mitra Pratama (MMP)

Berdasarkan akta Notaris No. 3 tanggal 15 Juli 2024 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMP melakukan penurunan modal dasar dari Rp 400.000.000.000 menjadi Rp 2.000.000.000 dan menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 120.000.000.000 menjadi Rp 500.000.000, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MMP menjadi 99,80%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0057044.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 9 September 2024.

*1. **GENERAL** (Continued)*

*d. **Subsidiaries** (Continued)*

Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)

Based on share subscription agreement dated 29 March 2017, MLO agrees to issue and the Company agrees to subscribe an aggregate of 5,600,000 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 5,600,000 and representing 99.99% ownership in MLO.

Marquee Land Pte. Ltd. (ML)

Based on memorandum and articles of ML with registration No. 201420328K dated 11 July 2014, the Company established ML, which has full capacity to carry on or undertake any bussiness or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1,000 shares with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1,000, representing 99.99% ownership in ML.

JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)

Based on memorandum and articles of JGCV with registration No. 201826857D dated 6 August 2018, the Company established JGCV, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1 share with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1, representing 99.99% ownership in JGCV.

PT Modern Mitra Pratama (MMP)

Based on Notarial deed No. 3 dated 15 July 2024 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMP decreased its authorized share capital from Rp 400,000,000,000 to Rp 2,000,000,000 and decrease its issued and fully paid share capital from Rp 120,000,000,000 to Rp 500,000,000, so that share ownership of the Company in MMP become 99.80%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU0057044.AH.01.02.Tahun 2024 dated 9 September 2024.

1. **U M U M** (Lanjutan)

   d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn., No. 6 tanggal 31 Juli 2015, Perusahaan mendirikan MMS yang akan bergerak dalam bidang pembangunan dan investasi melalui penyertaan dalam 1.249 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 1.249.000.000, yang mewakili 99,92% kepemilikan di MMS. William Honoris memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada MMS sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,08% kepemilikan di MMS.

PT Aurum Terra Indonesia (ATI)

Berdasarkan akta Notaris Rieke Caroline, S.H., M.Kn. No. 16 tanggal 10 September 2026, Perusahaan mendirikan ATI yang akan bergerak dalam bidang pembangunan dan investasi melalui penyertaan dalam 201 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 201.000.000, yang mewakili 4,47% kepemilikan di ATI. MSS memiliki 1.912 lembar saham kepemilikan pada ATI sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 42,48% kepemilikan di ATI. MSM memiliki 2.080 lembar saham kepemilikan pada ATI sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 46,22% kepemilikan di ATI. BD memiliki 148 lembar saham kepemilikan pada ATI sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 3,28% kepemilikan di ATI. PD memiliki 159 lembar saham kepemilikan pada ATI sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 3,53% kepemilikan di ATI.

1. ***GENERAL*** *(Continued)*

   d. ***Subsidiaries*** *(Continued)*

PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)

Based on Notarial deed No. 6 of Audrey Tedja S.H., M.Kn., dated 31 July 2015, the Company established MMS, which will be engaged in development and investment, through an investment in 1,249 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 1,249,000,000, representing 99.92% ownership in MMS. William Honoris subscribed for 1 share in MMS amounting to Rp 1,000,000, representing 0.08% ownership in MMS.

PT Aurum Terra Indonesia (ATI)

Based on Notarial deed No. 16 of Rieke Caroline S.H., M.Kn., dated 10 September 2026, the Company established ATI, which will be engaged in development and investment, through an investment in 201 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 201,000,000, representing 4.47% ownership in ATI. MSS subscribed for 1,912 shares in ATI amounting to Rp 1,000,000, representing 42.48% ownership in ATI. MSM subscribed for 2,080 shares in ATI amounting to Rp 1,000,000, representing 46.22% ownership in ATI. BD subscribed for 148 shares in ATI amounting to Rp 1,000,000, representing 3.28% ownership in ATI. PD subscribed for 159 shares in ATI amounting to Rp 1,000,000, representing 3.53% ownership in ATI.

1. **U M U M** (Lanjutan)

e. **Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit serta Karyawan**

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

		30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***		
Dewan Komisaris					***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	:	Dharma Mitra	Dharma Mitra	:	*President Commissioner*
Komisaris	:	Herman	Herman	:	*Commissioner*
Komisaris	:	Yustinus Saleh	Yustinus Saleh	:	*Commissioner*
Komisaris Independen	:	Robert Tumedia	Robert Tumedia	:	*Commissioner*
Komisaris Independen	:	Iwan Suryawijaya	Iwan Suryawijaya	:	*Commissioner*
Direksi					***Directors***
Direktur Utama	:	William Honoris	William Honoris	:	*President Director*
Direktur	:	Fetrizal Bobby Heryunda	Fetrizal Bobby Heryunda	:	*Director*
Direktur	:	Pascall Wilson	Pascall Wilson	:	*Director*
Direktur	:	Nabit Musavi	Sami Veikko Tapio Miettinen	:	*Director*

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

		30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***		
Ketua	:	Robert Tumedia	Robert Tumedia	:	*Chairman*
Anggota	:	Agus Maulana	Agus Maulana	:	*Member*
Anggota	:	Alvin Septiandi	Alvin Septiandi	:	*Member*

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Ketua	Iwan Suryawijaya	*Chairman*
Anggota	Luntungan Honoris	*Member*
Anggota	Edwyn Lim	*Member*

Berdasarkan Surat Perusahaan No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 tanggal 27 September 2021, Perusahaan menetapkan Yahya Danu Kusumo Pate sebagai pejabat sementara Sekretaris Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 Perusahaan dan entitas anak mempunyai karyawan masing-masing sejumlah 844 dan 899 (Tidak diaudit).

1. ***GENERAL*** *(Continued)*

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

The members of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

The members of the Audit Committee as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

The members of the Nomination and Remuneration Committee as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

Based on Company Letter No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 dated 27 September 2021, the Company appointed Yahya Danu Kusumo Pate as acting Corporate Secretary.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Company and subsidiaries have 844 and 899 employees, respectively (Unaudited).

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan Nomor VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian serta Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK (dahulu BAPEPAM-LK) untuk Perusahaan Publik.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun yang bersangkutan.

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

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

Penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian berdasarkan PSAK mengharuskan penggunaan asumsi dan estimasi akuntansi kritikal tertentu. Penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian juga mengharuskan manajemen untuk melakukan pertimbangan di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Hal yang melibatkan pertimbangan dengan tingkat kompleksitas yang tinggi, atau asumsi dan estimasi yang bersifat signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulation Number VIII.G.7 on Guidelines on Financial Statements Presentations and Disclosures issued by the OJK (formerly BAPEPAM-LK) for Publicly Listed Company.

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis and the measurement basis used is historical cost concept, except for certain accounts which are prepared under other measurement basis as described in the accounting policies of the respective accounts.

The consolidated statement of cash flows, which has been prepared using direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

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

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with PSAK requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

b. **Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian** (Lanjutan)

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Standar, interpretasi, dan amendemen baru yang berlaku mulai 1 Januari 2025

Penerapan dari revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2025 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amendemen PSAK 221 "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" – Kekurangan Ketertukaran

- PSAK 117 "Kontrak Asuransi"

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul atas penerapan PSAK tersebut pada laporan keuangan konsolidasian.

Standar, interpretasi, dan amendemen baru belum berlaku

Penerapan dari revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2026 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107 "Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan"

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

b. ***Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements*** *(Continued)*

Changes in Accounting Policies

New standards, interpretations and amandments adopted from 1 January 2025

The adoption of these amended standards, which are effective beginning 1 January 2025 did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material impact on the amounts reported for the current or prior financial years:

- *Amendment of PSAK 221 "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates" – Lack of Exchangeability*

- *PSAK 117 "Insurance Contracts"*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the Group is still evaluating the possible impact of the implementation of these PSAKs to its consolidated financial statements.

New standards, interpretations, and amendments not yet effective.

The adoption of these amended standards, which are effective beginning 1 January 2026 did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material impact on the amounts reported for the current or prior financial years.

- *Amendment of PSAK 109 and PSAK 107 "Classification and Measurement of Financial Instruments"*

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

b. **Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian** (Lanjutan)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Standar, interpretasi, dan amendemen baru belum berlaku (Lanjutan)

Penerapan dari standar baru berikut berlaku efektif mulai 1 Januari 2027. Penerapan retrospektif diwajibkan, sehingga informasi komparatif untuk tahun keuangan yang berakhir pada 31 Desember 2026 akan disajikan ulang sesuai dengan standar ini.

- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

c. **Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang**

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar atau jangka pendek/jangka panjang. 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 dan bank kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan sebagai 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 tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan liabilitas jangka panjang.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

b. ***Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements*** *(Continued)*

Changes in Accounting Policies *(Continued)*

New standards, interpretations, and amendments not yet effective *(Continued)*

The adoption of the new standard is effective beginning 1 January 2027. Retrospective application is required, and so the comparative information for the financial year ending 31 December 2026 will be restated in accordance with this standard.

- *PSAK 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements"*

c. ***Current and Non-Current Classification***

The Group presents assets and liabilities in the 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 o 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 on hand or in banks unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

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 for the purpose of trading,
iii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or
iv) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

d. **Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1d. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

a. kekuasaan atas *investee* (contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
b. eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
c. kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah investee, termasuk:

a. pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
b. hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
c. hak suara Grup dan hak suara potensial.

Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup.

Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

d. ***Principles of Consolidation***

The consolidated financial statements include the accounts of the Parent Company and all the subsidiaries mentioned in Note 1d. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through power over the investee.

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

a. power over the investee (i.e. existing rights tha give the current ability to direct the relevan activities of the investee);
b. exposure, or rights, to variable returns from it involvement with the investee; and
c. the ability to use its power over the investee to affect its returns.

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

a. the contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
b. rights arising from other contractua arrangements; and
c. the Group's voting rights and potential voting rights.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to the Group and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Group.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the statement of income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

d. **Prinsip-prinsip Konsolidasian** (Lanjutan)

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan non-pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit.

Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

d. ***Principles of Consolidation*** *(Continued)*

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

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

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

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognised in consolidated statement of comprehensive income.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

d. **Prinsip-prinsip Konsolidasian** (Lanjutan)

Kepentingan non-pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

e. **Aset Keuangan**

i. **Klasifikasi**

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

- aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain, atau melalui laba rugi), dan
- aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen utang, hal ini akan bergantung pada model bisnis dimana investasi tersebut diadakan. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan takterbatalkan pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika, dan hanya jika, model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

d. ***Principles of Consolidation*** *(Continued)*

Non-controlling interest ("NCI") represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which is presented in the consolidated statement of comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.

e. ***Financial Assets***

i. ***Classification***

The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- *those to be measured subsequently at fair value (either through other comprehensive income, or through profit or loss), and*
- *those to be measured at amortised cost.*

The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cashflows.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in debt instruments, this will depend on the business model in which the investment is held. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

The Group reclassifies debt investments if, an only if, its business model for managing thos assets changes.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset Keuangan** (Lanjutan)

ii. **Pengukuran**

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laba rugi.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Instrumen utang

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut.

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya:

- Biaya perolehan diamortisasi

  Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

  Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau penurunan nilainya. Penghasilan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam penghasilan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

  Grup memiliki aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berupa kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan dana yang dibatasi penggunaannya.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets*** *(Continued)*

ii. ***Measurement***

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Debt instrument

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset.

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

- *Amortised cost*

  Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost.

  A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortised cost and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss when the asset is derecognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method.

  The Group's financial assets measured at amortized cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and restricted funds.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset Keuangan** (Lanjutan)

ii. **Pengukuran** (Lanjutan)

Instrumen utang (Lanjutan)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya: (Lanjutan)

- Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

  Aset yang dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan untuk menjual aset keuangan, di mana arus kas aset tersebut hanya atas pembayaran pokok dan bunga, diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

  Perubahan nilai tercatat dilakukan melalui penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs yang diakui dalam laba rugi. Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan diakui dalam keuntungan/(kerugian) lain-lain.

  Penghasilan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam penghasilan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian selisih kurs disajikan dalam keuntungan dan kerugian lain-lain dan beban penurunan nilai pada beban lain-lain.

  Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVOCI pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

- Nilai wajar melalui laba rugi (FVPL)

  Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets*** *(Continued)*

ii. ***Measurement*** *(Continued)*

Debt instrument (Continued)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments: (Continued)

- *Fair value through other comprehensive income (FVOCI)*

  Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI.

  Movements in the carrying amount are taken through OCI, except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss. When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains/(losses).

  Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains and losses are presented in other gains and losses and impairment expenses in other expenses.

  The Group does not have financial assets measured at FVOCI as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

- *Fair value through profit or loss (FVPL)*

  Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at fair value through profit or loss.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset Keuangan** (Lanjutan)

ii. **Pengukuran** (Lanjutan)

Instrumen utang (Lanjutan)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya: (Lanjutan)

- Nilai wajar melalui laba rugi (FVPL) (Lanjutan)

  Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi dan disajikan bersih dalam laba rugi di dalam keuntungan/(kerugian) lainnya dalam periode kemunculannya.

  Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVPL pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Instrumen ekuitas

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut.

Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai penghasilan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi diakui dalam keuntungan/(kerugian) lain-lain dalam laba rugi sebagaimana berlaku. Kerugian penurunan nilai (dan pemulihan kerugian penurunan nilai) atas investasi ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak dilaporkan secara terpisah dari perubahan nilai wajar lainnya.

Grup tidak memiliki investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasi sebagai aset keuangan.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets*** *(Continued)*

ii. ***Measurement*** *(Continued)*

Debt instrument (Continued)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments: (Continued)

- *Fair value through profit or loss (FVPL) (Continued)*

  A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at fair value through profit or loss and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss and presented net in the profit or loss within other gains/(losses) in the period in which it arises.

  The Group does not have financial assets measured at FVPL as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

Equity instrument

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment.

Dividends from such investments continue to be recognised in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

Changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss are recognized in other gain/(losses) in the profit or loss as applicable. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value.

The Group does not have investment in equity instruments classified as financial assets.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset Keuangan** (Lanjutan)

iii. **Penurunan nilai aset keuangan**

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha terutama diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur. Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur untuk piutang usaha.

Ketentuan penurunan nilai piutang dari pihak-pihak berelasi dan pinjaman kepada pihak-pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit ekspektasian. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan.

Aset keuangan yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian 12 bulan bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui. Aset keuangan yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui.

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

iv. **Penghentian Pengakuan**

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets*** *(Continued)*

iii. ***Impairment of financial assets***

Impairment provisions for trade receivables are mainly recognised based on the simplified approach within PSAK 109 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses. During this process, the probability of the non-payment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables.

Impairment provisions for other receivables are recognized based on a forward-looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset.

Financial Assets where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognised. Financial Assets for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised.

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

iv. ***Derecognition***

The Group derecognizes financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset Keuangan** (Lanjutan)

iv. **Penghentian Pengakuan** (Lanjutan)

Dalam transaksi dimana Grup secara subtansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, dimana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

f. **Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank termasuk semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya.

Kas di bank dan deposito berjangka dengan pembatasan penggunaannya dikelompokkan sebagai dana yang dibatasi penggunaannya.

g. **Piutang usaha dan piutang lain-lain**

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh jumlah piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi konsolidasian dan disajikan dalam "Cadangan kerugian penurunan nilai".

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets*** *(Continued)*

iv. ***Derecognition*** *(Continued)*

In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognizes the assets if they do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate.

In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which they are exposed to changes in the value of the transferred assets.

f. ***Cash and Cash Equivalents***

Cash and cash equivalents consist of all unrestricted cash on hand and in banks and investments with maturities of three (3) months or less from the date of placement and not pledged as collateral to loans nor restricted in use.

Cash in bank and time deposits that are restricted in use are classified as restricted funds.

g. ***Trade and other receivables***

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

Collectibility of trade and other receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.

The amount of the impairment loss is recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income within "Provision for allowance for impairment losses".

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

h. **Dana yang Dibatasi Penggunaannya**

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup dan kas di bank yang disajikan sebagai jaminan utang.

i. **Liabilitas Keuangan**

1. **Klasifikasi dan Pengukuran**

(i) **Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi**

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat. Liabilitas derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

Aset dan liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan pengakuan keuntungan atau kerugian pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

(ii) **Liabilitas Keuangan Lainnya**

Kategori ini berhubungan dengan liabilitas keuangan yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan atau diukur pada nilai wajar melalui keuntungan atau kerugian pada saat pengakuan liabilitas awal. Termasuk dalam liabilitas yang berasal dari operasi atau pinjaman dan utang.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

h. ***Restricted Funds***

Restricted funds represent liquidation of mortgage fund (KPR) from customers that cannot be used by the Group and cash in banks which are pledged for loans.

i. ***Financial Liabilities***

1. ***Classification and Measurement***

(i) ***Financial liabilities measured at fair value through profit or loss***

Financial liabilities measured at fair value through profit or loss include the financial liabilities held-for-trading and liabilities designated upon initial recognition at fair value through profit or loss.

Financial liabilities are classified as held-for-trading if they are acquired for the purpose of resale in the near future. Derivative liabilities are also classified as held-for-trading unless the derivatives are designated as effective hedging instruments.

Financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss are recorded in the consolidated statement of financial position at fair value with gains or losses recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

(ii) ***Other Financial Liabilities***

This category pertains to financial liabilities that are not held for trading or designated as fair value through profit or loss upon the inception of the liability. This includes liabilities arising from operations or loans and borrowings.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

i. **Liabilitas Keuangan** (Lanjutan)

1. **Klasifikasi dan Pengukuran** (Lanjutan)

(ii) **Liabilitas Keuangan Lainnya** (Lanjutan)

Liabilitas keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, beban bunga masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas lancar. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Grup memiliki liabilitas keuangan lainnya berupa utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, liabilitas sewa, uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan, utang obligasi dan utang bank jangka panjang.

2. **Penghentian Pengakuan**

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

j. **Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:
- di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut; atau
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset dan liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan harus dapat diakses oleh Grup.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

i. ***Financial Liabilities*** *(Continued)*

1. ***Classification and Measurement*** *(Continued)*

(ii) ***Other Financial Liabilities*** *(Continued)*

Other financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. On the consolidated statement of financial position date, accrued interest is recorded separately from the principal involved in the current liabilities. Gains and losses are recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the liability is derecognized, as well as through the amortization using the effective interest rate method.

The Group has other financial liabilities consisting of short-term bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses, lease liabilities, refundable membership deposits, bonds payable and long-term bank loans.

2. ***Derecognition***

The Group derecognizes financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expires.

j. ***Fair Value***

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell 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 principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

j. **Nilai Wajar**

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

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar dengan menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hirarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Tingkat 1:	Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran
Tingkat 2:	Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau secara tidak langsung
Tingkat 3:	Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset dan liabilitas

Untuk aset dan kewajiban yang diakui dalam laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah transfer telah terjadi antara Tingkat dalam hirarki dengan menilai kembali kategorisasi (berdasarkan masukan tingkat terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada akhir setiap periode pelaporan.

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan dalam pasar aktif pada tanggal laporan didasarkan pada harga kuotasi atau kuotasi harga pedagang efek yang mengikat (harga penawaran untuk jangka panjang dan harga pemintaan untuk jangka pendek), tanpa adanya pengurangan untuk biaya transaksi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

*j. **Fair Value***

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 its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

Level 1:	*Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date*
Level 2:	*Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly*
Level 3:	*Unobservable inputs for the asset or liability*

For assets and liabilities that are recognized in the financial statement on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by reassessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

The fair value for financial instruments traded in active markets at the reporting date is based on their quoted price or binding dealer price quotations (bid price for long positions and ask price for short positions), without any deduction for transaction costs.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

j. **Nilai Wajar** (Lanjutan)

Sekuritas didefinisikan dalam pencatatan ini sebagai "terdaftar" diperjualbelikan dalam pasar aktif. Bila Grup memiliki aset dan liabilitas keuangan dengan posisi saling hapus dalam risiko pasar atau risiko kredit pihak ketiga, Grup memilih untuk menggunakan pengukuran pengecualian untuk mengukur nilai wajar atas exposure risiko bersihnya dengan menerapkan harga penawaran atau permintaan ke posisi pembukaan bersih yang sesuai.

Untuk seluruh instrumen keuangan lain yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik valuasi yang dianggap tepat dan sesuai kondisi.

Teknik penilaian termasuk pendekatan pasar (misalnya menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset, liabilitas, atau kelompok aset dan liabilitas yang identik atau sebanding) dan pendekatan penghasilan (misalnya mengkonversi jumlah masa depan ke suatu jumlah tunggal saat ini).

Seluruh aset dan liabilitas yang nilai wajarnya dinilai dan diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikategorikan dalam hirarki nilai wajar.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan dasar sifat, karakteristik dan risiko aset atau liabilitas dan level hirarki nilai wajar seperti yang dijelaskan di atas.

k. **Saling Hapus**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan Grup berintensi untuk menyelesaikan secara bersih atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hal ini tidak umum terjadi dengan perjanjian induk untuk menyelesaikan secara bersih, dan aset dan kewajiban terkait disajikan sebesar nilai bruto dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

j. ***Fair Value*** *(Continued)*

Securities defined in these accounts as "listed" are traded in an active market. Where the Group has financial assets and financial liabilities with offsetting positions in market risks or counterparty credit risk, Group has elected to use the measurement exception to measure the fair value of its net risk exposure by applying the bid or ask price to the net open position as appropriate.

For all other financial instruments not traded in an active market, the fair value is determined by using valuation techniques deemed to be appropriate in the circumstances.

Valuation techniques include the market approach (i.e., using prices and other relevant information generated by market transactions involving identical or comparable assets, liabilities or a group of assets and liabilities) and the income approach (i.e., converting future amounts to a single current amount).

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

For the purpose of the fair value disclosures, the Group has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

k. ***Offsetting***

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if and only if there is a currently legal right to offset the recognized amounts and the Group intends to either settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. This is not generally the case with master netting agreements, and the related assets and liabilities are presented at gross amounts in the consolidated statement of financial position.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

l. **Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

Grup mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

(1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   (a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
   (b) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   (c) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   (a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
   (b) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
   (c) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
   (d) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
   (e) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
   (f) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasikan dalam paragraf 1;
   (g) orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

l. ***Transactions with Related Parties***

The Group disclose related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:

(1) A person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:
   (a) has control or joint control over the reporting entity;
   (b) has significant influence over the reporting entity; or
   (c) key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:
   (a) The entity and the reporting entity are members of the same business group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);
   (b) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, which the other entity is a member);
   (c) both entities are joint ventures of the same third party;
   (d) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
   (e) the entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;
   (f) entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;
   (g) person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity);

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

l. **Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi** (Lanjutan)

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut: (Lanjutan)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)

(h) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personal manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

m. **Persediaan**

Persediaan tanah yang siap dipasarkan, rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian, unit apartemen, rumah siap dipasarkan serta persediaan restoran *club house* dan hotel (makanan, minuman dan lainnya) dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya persediaan rumah ruko siap dipasarkan, rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian, dan unit apartemen meliputi seluruh beban konstruksi bangunan dan harga tanah.

Biaya persediaan tanah meliputi biaya pembelian, pematangan dan pengembangan tanah termasuk beban bunga dan selisih kurs atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai perolehan tanah, pengembangan dan pembangunan prasarana sampai tahap penyelesaian.

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 persediaan restoran *club house* dan hotel meliputi beban pembelian dan beban lainnya yang terjadi hingga persediaan berada dalam kondisi yang siap untuk dijual. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

l. ***Transactions with Related Parties*** *(Continued)*

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow: (Continued)

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

(h) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Close family members of an individual are those family members who may be expected to influence, or be influenced by, that individual in their dealings with the entity.

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

m. ***Inventories***

Inventories of land available-for-sale, residential and shophouses under construction, apartment units, houses available-for-sale and inventories at the restaurant of the club house and hotel (food, beverage and others) are stated at the lower of cost or net realizable value.

The cost of completed residential houses, residential and shop houses under construction and apartment units includes all construction costs and the cost of land.

The cost of land includes the acquisition cost, costs of land improvements and development including interest expense and foreign exchange differences on loans used to finance the land acquisition, development and improvement prior to the completion stage.

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 inventories at the restaurant of the club house and hotel include the acquisition cost and other costs incurred until the inventories are ready for sale. Cost is determined using the weighted-average method.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

m. **Persediaan** (Lanjutan)

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan biaya akrual ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk menyelesaikan pekerjaan.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan akan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

Revisi terhadap estimasi biaya atau pendapatan, jika ada yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa datang.

Nilai realisasi bersih (net realizable value) adalah taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai wajar persediaan dan diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun yang bersangkutan.

n. **Investasi pada Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan dan bukan merupakan entitas anak. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Premium yang dibayarkan untuk investasi dalam asosiasi yang melebihi nilai wajar bagian aset dan liabilitas teridentifikasi milik Grup, dan kontinjensi liabilitas yang diakuisisi harus dikapitalisasi dan dimasukkan dalam jumlah tercatat investasi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

m. ***Inventories*** *(Continued)*

Cost of sales of land is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of sales of residential house under construction is determined based on actual cost plus other estimated expenditures to complete the work.

The elements of cost, which are capitalized to real estate development projects, include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to the development activity of real estate. Costs which are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as an expense as they are incurred.

If a certain project is estimated to generate a loss, a provision must be recognized for the amount of the loss.

The revision of estimated costs or revenues, if any, which are generally attributed to the real estate development activities must be allocated to ongoing and future projects.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated cost of completion and the estimated cost necessary to make the sale. The decline in value of inventories is determined to write-down the carrying amount of the inventories to the fair value of the inventories and is recognized as a loss in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year.

n. ***Investments in Associates***

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

Premium paid for the investment in an associate or which exceeds the fair value of identifiable assets and liabilities belonging to the Group, and contingent liabilities acquired are capitalized and included in the carrying amount of the investment.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

n. **Investasi pada Entitas Asosiasi** (Lanjutan)

Apabila terdapat bukti objektif bahwa investasi telah mengalami penurunan nilai, maka jumlah tercatat investasi harus diuji untuk penurunan nilai dengan cara seperti aset non keuangan lain. Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur dengan menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, nilai perolehan investasi ditambah atau dikurang dengan bagian Grup atas laba rugi neto dan penerimaan dividen dari *investee* sejak tanggal perolehan.

Ketika Grup melakukan transaksi, seperti pembelian dan penjualan, dengan asosiasi atau ventura bersama, Grup mengakui untung dan rugi dari transaksi tersebut hanya terbatas sebesar bagian dari kepemilikan pihak lain dalam asosiasi. Grup tidak mengakui bagian Grup atas untung atau rugi transaksi tersebut sampai Grup menjual aset atas transaksi pada pihak ketiga. Penghasilan ditangguhkan setelah dikurangi biaya ditangguhkan diakui sebagai "Pendapatan ditangguhkan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sampai asosiasi menjual ke pihak ketiga.

Laporan laba rugi komprehensif konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi dan ventura bersama, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika ada, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian.

o. **Tanah untuk Pengembangan**

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*) dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana.

p. **Aset Tetap**

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan siap digunakan dan nilai kini estimasi seluruh biaya-biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap masa depan yang tidak dapat dihindari.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

n. ***Investments in Associates*** *(Continued)*

If there is objective evidence that the investment has been impaired, the carrying amount of the investment must be tested for impairment in the way other nonfinancial assets are tested. The Group's investment in associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the cost of investment is increased or decreased by the Group's share in net earnings or losses of and dividends received from the investee since the date of acquisition.

When the Group enters into a transaction with an associate, such as a sale and a purchase, the Group recognise gains and losses resulting from sale only to the extent of the other parties' interest in the associate while the Group do not recognise its share of the gains and losses from purchases until the Group resells those assets to a third party. Deferred revenue net of deferred cost is recognized as "Deferred income" in the consolidated statements of financial position until the associate resells to third party.

The consolidated statement of comprehensive income reflects the share of the results of operations of the associate. Where there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any such changes and discloses this, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity.

o. ***Land for Development***

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventory account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon.

p. ***Property, Plant and Equipment***

Property, plant and equipment initially are recognized at acquisition cost including acquisition cost and directly attributable costs to bring property, plant and equipment to the desired location and condition and ready to used and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

p. **Aset Tetap** (Lanjutan)

Setelah pengukuran awal, aset tetap, kecuali tanah, diakui sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal. Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION** (Continued)*

*p. **Property, Plant and Equipment** (Continued)*

After initial recognizition, property, plant and equipment, except land, is recognized at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

The costs after initial acquisition are recognized as part of the carrying value or as a separate asset if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group, and the cost of the asset can be measured reliably. The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

Depreciation of property, plant and equipment is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/*Years*	
Lapangan golf	20	*Golf course*
Bangunan dan prasarana	10 - 20	*Building and infrastructure*
Peralatan golf dan *club house*	5	*Golf and club house equipment*
Alat-alat pengangkutan	5 - 8	*Transportation equipment*
Perabot dan peralatan kantor	4 - 10	*Furnitures and office equipment*
Peralatan proyek	4 - 15	*Project equipment*

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara propesktif, jika diperlukan.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Setiap biaya tertentu lainnya sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama jangka waktu hak atas tanah atau masa manfaat tanah, mana yang lebih pendek.

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan (Catatan 2s).

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

The asset residual values, useful lives and depreciation method are reviewed at each year-end and adjusted prospectively, if necessary.

Land is stated at cost and is not depreciated. Any other certain costs in connection with the acquisition or renewal of land rights are deferred and amortized over the term of the land rights or the useful lives of the land, whichever is shorter.

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediatly to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount (Note 2s).

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 on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

p. **Aset Tetap** (Lanjutan)

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

q. **Properti Investasi**

Properti investasi Grup terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Pada saat pengakuan awal, nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentiannya atau pelepasan properti investasi diakui dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada 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, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

r. ***Goodwill***

Goodwill merupakan selisih lebih antara biaya kombinasi bisnis dengan kepentingan Grup atas nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang diperoleh.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

p. ***Property, Plant and Equipment*** *(Continued)*

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Property, plant and equipment" account when the construction is completed and the property, plant and equipment is ready for its intended use.

q. ***Investment Property***

Investment property of the Group consists of land and building and infractructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Upon recognition, such cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on investment property usage.

An investment property should be derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

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

r. ***Goodwill***

Goodwill represents the excess of the cost of a business combination over the Group's interest in the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

r. ***Goodwill*** (Lanjutan)

Biaya terdiri dari nilai wajar aset yang diberikan, liabilitas yang diambil dan instrumen ekuitas yang diterbitkan, ditambah jumlah kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi ditambah, jika kombinasi bisnis dicapai secara bertahap, nilai wajar dari bagian ekuitas yang ada pada pihak yang diakuisisi. Imbalan kontinjensi termasuk dalam biaya perolehan pada nilai wajar tanggal akuisisi dan, dalam kasus imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan, diukur kembali selanjutnya melalui laba rugi. Untuk kombinasi bisnis yang diselesaikan pada atau setelah 1 Januari 2010, biaya perolehan langsung diakui segera sebagai beban.

Goodwill dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai pada nilai tercatat dibebankan pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian.

Apabila nilai wajar aset dan liabilitas teridentifikasi, liabilitas kontinjensi melebihi nilai wajar imbalan yang dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan secara penuh pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Kajian dan telaah penurunan nilai *Goodwill* dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai. *Goodwill* yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap UPK, maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika nilai tercatat UPK, termasuk *Goodwill*, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

r. ***Goodwill*** *(Continued)*

Cost comprises the fair value of assets given, liabilities assumed and equity instruments issued, plus the amount of any non-controlling interests in the acquiree plus, if the business combination is achieved in stages, the fair value of the existing equity interest in the acquiree. Contingent consideration is included in cost at its acquisition date fair value and, in the case of contingent consideration classified as a financial liability, remeasured subsequently through profit or loss. For business combinations completed on or after 1 January 2010, direct costs of acquisition are recognised immediately as an expense.

Goodwill on acquisitions of subsidiaries is capitalized as an intangible asset with any impairment in carrying value being charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Where the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceed the fair value of consideration paid, the excess is credited in full to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the acquisition date.

Goodwill impairment reviews are undertaken annually or more frequently if events or changes in circumstances indicate a potential impairment. Goodwill acquired in a business combination is allocated to each of the CGU or groups of CGU, that is expected to benefit from synergies of the business combination, for the purpose of impairment testing.

An impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the carrying value of CGU, including the Goodwill, exceeds the recoverable amount of the CGU. The recoverable amount of the CGU is the higher of the CGU's fair value less costs to sell and value-in-use.

The estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessment of the time value of money and the risks specific to the asset, in assessing value-in-use.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

r. ***Goodwill*** (Lanjutan)

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan pertama untuk mengurangi nilai tercatat *Goodwill* yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

Kerugian penurunan nilai pada *Goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

s. **Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

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

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai segera 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 menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori beban yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

r. ***Goodwill*** *(Continued)*

The total impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of Goodwill allocated to the CGU and then to other assets of the CGU pro-rated on the basis of the carrying amount of each asset in the CGU.

Impairment loss on Goodwill is not reversed in the subsequent period.

s. ***Impairment of Non-financial Assets***

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists or impairment testing for an asset (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, an intangible asset not yet available for use, or goodwill acquired in a business combination) is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

An individual asset's recoverable amount is determined by the higher between the fair value asset or cash generating unit ("CGU") less costs of disposal and its value in use, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from assets or Group of other assets.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written-down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately 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. If no such transactions can be identified, the Group use an appropriate valuation model to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by multiple valuation or other available fair value indicators.

In determining fair value less costs of disposal, recent market transactions are taken into account, if available. Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

s. **Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan** (Lanjutan)

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, bersih setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

t. **Modal Saham**

Modal saham diukur pada nilai nominal untuk seluruh saham yang ditempatkan. Pada saat Perusahaan menempatkan lebih dari satu jenis saham, akun terpisah dikelola untuk tiap jenis saham dan jumlah saham yang ditempatkan.

Pada saat saham terjual pada *premium*, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Tambahan modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, biaya akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Tambahan modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

s. ***Impairment of Non-financial Assets*** *(Continued)*

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the entity estimates the recoverable amount. A previously recognized impairment loss for an asset other than goodwill is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

t. ***Share Capital***

Share capital is measured at par value for all shares issued. When the Company issues more than one class of shares, a separate account is maintained for each class of shares and the number of shares issued.

When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position. When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Company, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.

Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

u. **Saham Tresuri**

Jika entitas memperoleh kembali instrumen ekuitasnya, instrumen-instrumen tersebut (saham tresuri) dikurangkan dari ekuitas. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan, atau pembatalan instrumen ekuitas entitas tersebut tidak diakui dalam laporan laba rugi. Saham tresuri tersebut dapat diperoleh dan dimiliki oleh entitas yang bersangkutan atau oleh anggota lainnya dalam kelompok yang dikonsolidasi. Jumlah yang dibayarkan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas.

v. **Dividen**

Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Dividen interim diakui pada saat diumumkan oleh Direksi. Dividen final diakui pada saat dividen diumumkan oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.

w. **Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah marjin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

u. ***Treasury Shares***

If the entity reacquires its own equity instruments, those instruments (treasury shares) are deducted from equity. Gains or losses arising from the purchase, sale, issuance, or cancellation of the entity's own equity instruments are not recognized in profit or loss. Such treasury shares may be acquired and held by the entity or by other members of the consolidated group. Compensation paid or received is recognized directly in equity.

v. ***Dividends***

Dividends are recognised when they become legally payable. Interim dividends are recognized when declared by the directors. Final dividends are recognized when approved by the shareholders at the General Meeting of Shareholders.

w. ***Revenue and Expenses Recognition***

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:

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

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

w. **Pengakuan Pendapatan dan Beban** (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

a. Pada waktu tertentu (biasanya untuk janji dalam memindahkan barang ke pelanggan); atau
b. Sepanjang waktu (biasanya untuk janji dalam memberikan layanan pada pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran kemajuan yang sesuai untuk menentukan jumlah pendapatan yang harus diakui ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yangtelah dipenuhi. Liabilitas kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi.

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

1. Penjualan properti real estat

Majoritas dari pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah, rumah tinggal dan ruko dan unit apartemen.

Penjualan properti real estat diakui ketika kontrol atas properti tersebut telah berpindah, atau ketika produk tersebut telah diserahkan kepada pelanggan. Serah terima terjadi ketika properti diterima, ketentuan penerimaan telah kedaluwarsa, atau Grup memiliki bukti objektif bahwa semua kriteria penerimaan telah dipenuhi.

2. Pendapatan lain

Pendapatan dari *Expanded Polystyrene* (EPS) dan *wiremesh* diakui pada saat barang dikirim ke pelanggan.

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Uang pendaftaran keanggotan *golf and club house* diakui sebagai pendapatan pada saat diterima.

Pendapatan sewa dan iuran keanggotan *club* olahraga diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya.

2. *MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (Continued)*

w. ***Revenue and Expenses Recognition*** *(Continued)*

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 recognised as the performance obligation is satisfied.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognised once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognised once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied.

Performance obligations and timing of revenue recognition

1. Sale of real estate properties

The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is compose of sale of land, residential house and shophouses and apartment units.

Sales of real estate properties are recognised when control of the properties has transferred, being when the products are hand over to the customers. Hand over occurs when the properties were accepted, the acceptance provisions have lapsed, or the Group has objective evidence that all criteria for acceptance have been satisfied.

2. Other income

Revenue from Expanded Polystyrene (EPS) and wiremesh are recognized when the goods are delivered to the customers.

Hotel room income is recognized based on room occupancy while other hotel income are recognized when the goods are delivered or the services are rendered to the customers.

The membership registration fees for golf and club house are recognized as income upon receipt.

Rental and membership fees are recognized as income over the period of rental or membership.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

w. **Pengakuan Pendapatan dan Beban** (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan (Lanjutan)

2. Pendapatan lain (Lanjutan)

Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang dikirimkan atau saat jasa telah diberikan.

Menentukan harga transaksi

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap barang atau jasa yang dijual. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut. Jika pelanggan memesan lebih dari satu barang atau jasa, Grup dapat menentukan pemisahan dari total harga kontrak antara setiap barang atau jasa dengan mengacu pada harga jual masing-masing barang atau jasa (semua barang atau jasa mampu untuk dijual terpisah).

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak

Komisi tambahan yang dibayarkan kepada agen dan staf penjualan untuk pekerjaan dalam memperoleh kontrak dengan periode lebih dari satu tahun dicatat dalam pembayaran di muka dan dibebankan berdasarkan pola yang sama dengan pendapatan yang diakui.

Tidak diperlukan penilaian untuk mengukur jumlah biaya untuk mendapatkan kontrak karena jumlahnya sama dengan komisi yang dibayarkan.

Biaya untuk memenuhi kontrak tidak menghasilkan pengakuan aset yang terpisah karena:

- biaya tersebut termasuk dalam jumlah tercatat persediaan untuk kontrak yang melibatkan penjualan barang; dan
- untuk layanan kontrak, pendapatan diakui sepanjang waktu dengan mengacu pada tahap penyelesaian yang berarti bahwa pengendalian aset (layanan desain) dialihkan ke pelanggan secara terus menerus saat pekerjaan dilakukan. Akibatnya, tidak ada aset untuk pekerjaan dalam penyelesaian yang diakui.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

w. ***Revenue and Expenses Recognition*** *(Continued)*

Performance obligations and timing of revenue recognition (Continued)

2. Other income (Continued)

Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Determining the transaction price

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices.

Allocating amounts to performance obligations

For most contracts, there is a fixed unit price for each goods or services sold. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts. Where a customer orders more than one good or services, the Group is able to determine the split of the total contract price between goods and services by reference to each goods and services standalone selling prices (all goods and services are capable of being, and are, sold separately).

Costs of obtaining long-term contracts and costs of fulfilling contracts

Incremental commissions paid to agents and sales staff for work in obtaining contracts of periods longer than one year are recoded in prepayments and charged to expense in the same pattern as revenue is recognised.

No judgement is needed to measure the amount of costs of obtaining contracts since it is the same amount as the commission paid.

The costs of fulfilling contracts do not result in the recognition of a separate asset because:

- *such costs are included in the carrying amount of inventory for contracts involving the sale of goods; and*
- *for service contracts, revenue is recognised over time by reference to the stage of completion meaning that control of the asset is transferred to the customer on a continuous basis as work is carried out. Consequently, no asset for work in progress is recognised.*

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

w. **Pengakuan Pendapatan dan Beban** (Lanjutan)

Pengecualian Praktis

Grup telah mengambil keuntungan dari pengecualian praktis:
- tidak memperhitungkan komponen pembiayaan yang signifikan di mana perbedaan waktu antara menerima pertimbangan dan mengalihkan kendali barang (atau jasa) kepada pelanggan adalah satu tahun atau kurang; dan
- beban biaya tambahan untuk mendapatkan kontrak ketika periode amortisasi aset yang diakui akan satu tahun atau kurang.

Pengakuan Beban

Beban diakui saat terjadinya (basis akrual).

x. **Translasi dan Penjabaran Mata Uang Asing**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah untuk mencerminkan kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Jika ada keuntungan atau kerugian akan dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun berjalan. Laba rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan, kecuali rugi kurs yang dikapitalisasi. Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

w. ***Revenue and Expenses Recognition*** *(Continued)*

Practical Exemptions

The Group has taken advantage of the practical exemptions:
- *not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and*
- *expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.*

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

x. ***Foreign Currency Transactions and Translations***

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates prevailing at the time the transactions are made. At the consolidated statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah to reflect Bank Indonesia's middle rate on the said date. Any resulting gains or losses are credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the current year. Foreign exchange gains and losses are credited or charged to operations for the year, except for capitalized foreign exchange losses. The exchange rates used to translate the monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are as follows:

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	
Dolar Amerika Serikat (USD) 1/Rupiah	17.998	16.782	*United States Dollar (USD) 1/Rupiah*
Dolar Singapura (SGD) 1/Rupiah	14.072	13.069	*Singapore Dollar (SGD) 1/Rupiah*

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

x. **Translasi dan Penjabaran Mata Uang Asing** (Lanjutan)

Pembukuan akun beberapa entitas anak dilakukan di dalam mata uang selain Rupiah. Aset dan liabilitas entitas anak pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs nilai tukar pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, sementara laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dijabarkan dengan menggunakan kurs nilai tukar tahun yang bersangkutan, untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Hasil penyesuaian penjabaran ditampilkan sebagai bagian ekuitas sebagai "Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan".

y. **P a j a k**

Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subjek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan dan dicatat sebagai bagian beban operasi. Selisih antara jumlah pajak final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak final diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

i. **Pajak Kini**

Beban pajak penghasilan kini di hitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum di bayar pada akhir periode tanggal pelaporan.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

x. ***Foreign Currency Transactions and Translations*** *(Continued)*

The book of accounts of certain subsidiaries are maintained in currency other than Rupiah. For presentation purposes of the consolidated financial statements, assets and liabilities of the subsidiaries at consolidated statements of financial position date are translated into Rupiah using the exchange rates at consolidated statement of financial position date, while statements of revenues and expenses are translated at the average rates of exchange for the year. Resulting translation adjustments are shown as part of equity as "Exchange differences on translation of financial statements".

y. ***T a x e s***

Final Tax

Final tax expense related to income subject to final tax is recognized in proportion to total income recognized during the current year for accounting purposes and recorded as part of operating expenses. The differences between the final tax paid and the amount charged as final tax expense is recognized as prepaid tax or tax payable.

Income Tax Expense

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

i. ***Current Tax***

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the reporting date. Current income tax assets and/or liabilities comprise those obligations to, or claims from, tax authorities relating to the current or prior reporting period, that are unpaid at the end of each reporting period date.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

y. **P a j a k** (Lanjutan)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

i. **Pajak Kini** (Lanjutan)

Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

ii. **Pajak Tangguhan**

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- pengakuan awal *goodwill*
- pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan
- investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas dimana Grup mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat dimana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan di harapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/ (aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

y. ***T a x e s*** *(Continued)*

Income Tax Expense *(Continued)*

i. ***Current Tax*** *(Continued)*

They are calculated according to the tax rates and tax laws applicable to the fiscal periods to which they relate, based on the taxable profit for the period. All changes to current tax assets or liabilities are recognized as a component of income tax expense in profit or loss.

ii. ***Deferred Tax***

Deferred tax assets and liabilities are recognised where the carrying amount of an asset or liability in the statement of financial position differs from its tax base, except for differences arising on:

- *the initial recognition of goodwill*
- *the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting or taxable profit, and*
- *investments in subsidiaries and jointly controlled entities where the Group is able to control the timing of the reversal of the difference and it is probable that the difference will not reverse in the foreseeable future.*

Recognition of deferred tax assets is restricted to those instances where it is probable that taxable profit will be available against which the difference can be utilised.

The amount of the asset or liability is determined using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the reporting date and are expected to apply when the deferred tax liabilities/(assets) are settled/(recovered).

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

y. **P a j a k** (Lanjutan)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

ii. **Pajak Tangguhan** (Lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Grup memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

- entitas kena pajak yang sama, atau
- entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pendapatan, beban dan aset diakui bersih dari jumlah PPN, kecuali apabila PPN timbul pada saat pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dipulihkan dari otoritas perpajakan, dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari pos biaya, sebagaimana yang berlaku.

Hal-hal perpajakan lainnya

Penyesuaian atas liabilitas pajak dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keberatan yang diajukan ditetapkan.

z. **Biaya Pinjaman**

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut. Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian.

Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman atas total pinjaman selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

y. ***T a x e s*** *(Continued)*

Income Tax Expense *(Continued)*

ii. ***Deferred Tax*** *(Continued)*

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and the deferred tax assets and liabilities relate to taxes levied by the same tax authority on either:

- *the same taxable entity, or*
- *different entities which intend either to settle current tax assets and liabilities on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax assets or liabilities are expected to be settled or recovered.*

Value-Added Tax (VAT)

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT, except where the VAT incurred on a purchase of assets or services are not recoverable from the taxation authority, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable.

Other taxation matters

Amendments to taxation obligations are recorded when a Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

z. ***Borrowing Cost***

For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings. For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets.

The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

z. **Biaya Pinjaman** (Lanjutan)

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi sampai tanggal di mana pembangunan selesai.

aa. **Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan**

Program Manfaat Pasti

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023.

Grup telah menerapkan materi penjelasan tersebut dan, dengan demikian, mengubah kebijakan akuntansi mengenai atribusi imbalan kerja pada periode jasa. Penerapan ini tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode keuangan sebelumnya.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuaria independen dengan menggunakan metode "*Projected-Unit-Credit*".

Liabilitas atau aset imbalan kerja neto adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset.

Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

Biaya imbalan pasti terdiri dari biaya jasa kini diakui dalam laba rugi, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, diakui dalam laba rugi, bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, diakui dalam laba rugi, dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto dalam penghasilan komprehensif lain.

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION** (Continued)*

*z. **Borrowing Cost** (Continued)*

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete.

*aa. **Employee Benefits Liability***

Defined Benefit Plan

The Group recognised employee benefits liabilities in accordance with Government Regulation No. 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provision of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2/2022 on Job Creation. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 has been enacted into law on 31 March 2023, based on Law No. 6 of 2023.

The Group has implemented the said explanatory material and accordingly, changed its accounting policy regarding attribution of benefits to periods of service. The implementation has no material impact on the amounts reported for the previous financial periods.

The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".

Liabilities or net assets of employee benefits is the aggregate of the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets (if any), adjusted for the effects that limit the net defined benefit asset to the upper limit of the asset.

The upper limit asset is the present value of economic benefits available in the form of refunds from the plan or reduction in future contributions.

Defined benefit cost, consist of current service cost recognized in profit or loss, past service cost and gain or loss on settlement, recognized in profit or loss, net interest on the net defined benefit liability (asset) recognized in profit or loss and remeasurements of the net defined benefit liability (asset) recognized in other comprehensive income.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

ab. **Segmen Operasi**

Segmen operasi adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen operasi termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen operasi ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

ac. **Laba per Saham**

Laba per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham.

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham ditambah jumlah saham rata-rata tertimbang yang akan dikeluarkan pada saat obligasi konversi dikonversi menjadi saham biasa.

ad. **Provisi dan Kontinjensi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban (legal maupun konstruktif) sebagai hasil peristiwa lalu; yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

ab. ***Operating Segment***

An operating segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Operating segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. Operating segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as a part of the consolidation process.

ac. ***Earnings per Share***

Basic earnings per share is computed by dividing the net profit attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the period/year after considering the effect of the stock split.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to equity holders of the parent company by the weighted-average number of shares outstanding during the year after considering the effect of stock split plus the weighted-average number of shares that would be issued on conversion of convertible bonds into ordinary shares.

ad. ***Provision and Contingencies***

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

ad. **Provisi dan Kontinjensi** (Lanjutan)

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomis cukup besar.

ae. **Peristiwa setelah periode pelaporan**

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events)* tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION*** *(Continued)*

ad. ***Provision and Contingencies*** *(Continued)*

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

ae. ***Events after the reporting period***

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pajak Penghasilan

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total provisi yang harus diakui sesuai dengan PSAK 237, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

3. ***SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS***

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

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:

Income Taxes

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 237, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets".

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Pertimbangan (Lanjutan)

Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Grup membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menginterpretasikan peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Penghasilan yang diperoleh Grup dapat dikenakan pajak final dan non-final. Penentuan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final serta biaya pengurang pajak sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final memerlukan pertimbangan dan estimasi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Grup menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif, menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut secara signifikan dipengaruhi oleh asumsi yang digunakan, termasuk diskon tarif dan perkiraan arus kas masa depan.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Judgments** (Continued)*

***Income Taxes** (Continued)*

The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

Significant judgment is involved in interpreting the complex tax regulation which lead to the uncertainty in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

The revenue of the Group is subject to both final and non-final income tax. Determining the amount of revenue subject to final and non-final tax as well as expenses relating to the revenue from final and non-final income tax requires judgements and estimates.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Fair Value of Financial Instruments

The Group determines the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques. Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Dalam hal itu, perkiraan nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat dibuktikan dengan perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, mungkin tidak mampu disadari dengan segera.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam Catatan 36.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan untuk penurunan nilai piutang.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 98.389.168.489 dan Rp 103.266.242.010. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Penyisihan Persediaan Usang

Grup menetapkan penyisihan persediaan setiap kali nilai realisasi bersih dari persediaan menjadi lebih rendah dari harga perolehan akibat kerusakan, kondisi fisik menurun, keusangan, perubahan tingkat harga atau penyebab lainnya. Akun penyisihan ditinjau untuk mencerminkan penilaian yang akurat dalam catatan keuangan. Nilai tercatat persediaan Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 2.321.748.907.236 dan Rp 2.437.289.217.057. Penjelasan lebih rinci diungkapkan pada Catatan 7.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penyisihan persediaan usang yang harus diakui pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

***Fair Value of Financial Instruments** (Continued)*

In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

The methods and assumptions used to estimate the fair value of financial assets and liabilities are discussed in Note 36.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables.

The carrying amount of the Group's trade receivables net of allowance for impairment loss as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 98,389,168,489 and Rp 103,266,242,010, respectively. Further details are presented in Note 6.

Allowance for Inventory Obsolescence

The Group provides allowance for inventories whenever the net realizable value of the inventories becomes lower than cost due to damage, physical deterioration, obsolescence, changes in price levels or other causes. The allowance account is reviewed to reflect the accurate valuation in the financial records. The carrying amount of inventories of the Group as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 2,321,748,907,236 and Rp 2,437,289,217,057, respectively. Further details are disclosed in Note 7.

The management is of the opinion that there are no allowance for inventory obsolescence to be recognized as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 1.142.644.384.723 dan Rp 1.182.146.502.440. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan, selain *Goodwill*

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, selain *goodwill*, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas. Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari Unit Penghasil Kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non-keuangan yang harus diakui pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Penurunan Nilai *Goodwill*

Grup disyaratkan untuk melakukan pengujian, secara tahunan, apakah nilai *goodwill* telah mengalami penurunan nilai. Jumlah terpulihkan ditentukan berdasarkan pada nilai wajar. Penggunaan metode ini mensyaratkan estimasi menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset, liabilitas, atau kelompok aset dan liabilitas yang identik atau sebanding.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

Depreciation of Property, Plant and Equipment

The costs of property, plant and equipment are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property, plant and equipment to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The net carrying amount of the Group's property, plant and equipment as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 1,142,644,384,723 and Rp 1,182,146,502,440, respectively. Further details are disclosed in Note 11.

Impairment of Non-Financial Assets, other than Goodwill

The Group assess whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, other than goodwill, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable. This requires an estimation of the value in use of the cash generating-units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the Cash-Generating Unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases were the value in use cannot be relaibly estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

The management is of the opinion that there should be no impairment for non-financial assets that should be recognized as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

Impairment of Goodwill

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. The recoverable amount is determined based on fair value. The use of this method requires estimation using prices and other relevant information generated by market transactions involving identical or comparable assets, liabilities or a group of assets and liabilities.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penurunan Nilai *Goodwill* (Lanjutan)

Jumlah *goodwill* pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp 570.691.821.929. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 12.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 53.125.893.802 dan Rp 53.772.160.654. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

***Impairment of Goodwill** (Continued)*

The carrying value of goodwill as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 570,691,821,929. Further details are disclosed in Note 12.

Employee Benefits

The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group assumptions are recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as and when they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group actual experiences or significant changes in the Group assumptions may materially affect its liability for employee benefits and net employee benefits expense.

The carrying amount of the Group estimated liabilities for employee benefits as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 53,125,893,802 and Rp 53,772,160,654, respectively. Further details are disclosed in Note 19.

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

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
K a s	1.440.589.285	1.485.860.610	***Cash on hand***
B a n k			***Cash in banks***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	52.784.004.819	85.958.707.498	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	9.787.918.657	37.314.027.070	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.890.771.835	8.457.109.492	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.293.723.985	8.349.808.234	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	982.930.160	447.107.551	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	916.947.019	14.329.780.611	*PT Bank JTrust Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	714.510.260	1.116.114.976	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	405.715.533	1.734.732.576	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
PT Bank DKI	383.012.690	382.187.535	*PT Bank DKI*
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	274.462.000	274.462.000	*PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	174.644.880	109.324.356	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	156.491.678	166.718.536	*PT Bank ICBC Indonesia Tbk*
Dipindahkan	74.765.133.516	158.640.080.435	*Carried forward*

4. **KAS DAN SETARA KAS** (Lanjutan) / *4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pindahan	74.765.133.516	158.640.080.435	*Brought forward*
B a n k (Lanjutan)			***Cash in banks** (Continued)*
Dalam Rupiah (Lanjutan)			***In Rupiah** (Continued)*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	155.751.765	544.216.074	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	143.481.311	380.717.234	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank OCBC NISP Tbk	62.556.353	114.345.705	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	21.288.151	980.472.865	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	300.423.739	635.647.680	*Others (each below Rp 100 million)*
Sub-total	75.448.634.835	161.295.479.993	*Sub-total*
Dalam Dolar Singapura			***In Singapore Dollar***
PT Bank UOB Indonesia	39.297.212	36.848.762	*PT Bank UOB Indonesia*
Dalam Dolar AS			***In US Dollar***
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	246.157.299	482.736.908	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	206.682.818	126.064.035	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	188.652.351	111.939.800	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	152.627.258	32.139.456	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	16.968.596	16.802.978	*PT Bank ICBC Indonesia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	11.428.575	10.958.367	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank QNB Indonesia Tbk	4.604.491	5.036.269	*PT Bank QNB Indonesia Tbk*
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	3.067.567	3.917.635	*PT Bank JTrust Indonesia Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	2.711.745	3.241.947	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
Sub-total	832.900.700	792.837.395	*Sub-total*
Total bank	76.320.832.747	162.125.166.150	***Total cash in banks***
Deposito berjangka			***Time deposits***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank OCBC NISP Tbk	558.224.658	558.224.658	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	20.000.000	20.000.000	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
Sub-total	578.224.658	578.224.658	*Sub-total*
T o t a l	78.339.646.690	164.189.251.418	***T o t a l***

Tingkat suku bunga deposito berjangka berkisar antara 2,00% – 4,00% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Interest rate of time deposits ranging from 2.00% – 4.00% per annum, for the years ended 30 September 2026 and 31 December 2025.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp 9.663.785.072 dan Rp 5.074.637.014 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Finance income earned from cash and cash equivalents and restricted funds amounted to Rp 9,663,785,072 and Rp 5,074,637,014, for nine month period ended 30 September 2026 and 2025, respectively.

5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA / *5. RESTRICTED FUNDS*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	104.700.840.216	110.651.510.433	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	74.453.196.268	72.370.752.615	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank Permata Tbk	54.010.613.207	51.569.322.745	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	35.652.048.892	21.585.749.659	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	31.820.077.409	33.674.696.270	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	29.300.137.856	33.853.341.138	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	19.753.548.912	13.438.524.675	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	17.378.668.061	15.473.045.116	*PT Bank UOB Indonesia*
DBS Hongkong	15.714.132.992	14.652.438.041	*DBS Hongkong*
PT Bank Nationalnobu Tbk	14.532.883.669	23.176.467.872	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	11.421.856.580	13.601.378.107	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	6.847.021.156	7.731.292.394	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Artha Graha International Tbk	4.122.257.386	232.031.250	*PT Bank Artha Graha International Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	4.001.374.281	4.885.284.262	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank KEB Hana Indonesia	3.270.464.425	3.439.157.767	*PT Bank KEB Hana Indonesia*
PT Bank Central Asia Tbk	903.905.306	903.905.306	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Ganesha Tbk	688.300.000	688.325.000	*PT Bank Ganesha Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	659.493.134	721.928.973	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Mega Tbk	577.194.000	577.194.000	*PT Bank Mega Tbk*
PT Bank BNI Syariah	184.106.283	184.106.283	*PT Bank BNI Syariah*
PT Bank DKI	151.397.500	159.397.500	*PT Bank DKI*
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	122.187.689	122.187.689	*PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk*
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	2.144.747	98.137.047	*PT Bank ICBC Indonesia Tbk*
T o t a l	430.267.849.969	423.790.174.142	***T o t a l***

Dana Grup yang dibatasi penggunaannya pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, terutama berhubungan dengan dana pencairan KPR dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup.

The Group's restricted funds as of 30 September 2026 and 31 December 2025, mainly pertains to liquidation of KPR fund from customers that are not available-for-use by the Group.

Dana yang dibatasi penggunaannya dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

Restricted funds are used as collateral for bank loans (Note 21).

6. PIUTANG USAHA / *6. TRADE RECEIVABLES*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pihak ketiga			***Third parties***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
Penjualan tanah	92.172.532.263	93.650.718.079	*Sales of land*
Penjualan rumah tinggal dan ruko	3.149.429.062	5.040.465.788	*Sales of residential houses and shophouses*
Penjualan unit apartemen	144.867.376	1.275.681.816	*Sales of apartment units*
Lain-lain	16.116.521.164	16.052.288.451	*O t h e r s*
T o t a l	111.583.349.865	116.019.154.134	***T o t a l***
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(13.194.181.376)	(12.752.912.124)	*Less allowance for impairment loss*
T o t a l	98.389.168.489	103.266.242.010	***T o t a l***

6. **PIUTANG USAHA** (Lanjutan) / 6. ***TRADE RECEIVABLES*** *(Continued)*

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut: / *The details of the ages of trade receivables are as follows:*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Belum jatuh tempo	1.128.374.318	21.979.109.345	*Not yet due*
Jatuh tempo:			*Overdue:*
1 – 30 hari	2.569.378.380	3.252.262.124	*1 – 30 days*
31 – 60 hari	652.256.108	2.353.178.957	*31 – 60 days*
61 – 90 hari	390.978.785	2.259.282.729	*61 – 90 days*
Lebih dari 90 hari	93.648.180.898	73.422.408.854	*More than 90 days*
Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	13.194.181.376	12.752.912.125	*Past due and impaired*
T o t a l	111.583.349.865	116.019.154.134	***T o t a l***

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut: / *The movements in the allowance for impairment loss are as follows:*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Saldo awal	12.752.912.124	11.082.901.685	*Beginning balance*
Perubahan selama tahun berjalan:			*Changes in the current year:*
Kerugian penurunan nilai (Catatan 29b)	900.000.000	1.809.041.098	*Impairment loss (Note 29b)*
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 29a)	(458.730.748)	(139.030.659)	*Reversal of allowance (Note 29a)*
Penyisihan penghapusan	-	-	*Write-off allowance*
Saldo akhir	13.194.181.376	12.752.912.124	***Ending balance***

Berdasarkan hasil penilaian manajemen untuk menentukan piutang usaha mana yang mengalami penurunan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 yang mana dibuat secara individu atau secara kolektif, manajemen berpendapat bahwa penyisihan cadangan kerugian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Based on management's evaluation in determining whether the balance of trade receivables are impaired as of 30 September 2026 and 31 December 2025, whether made individually or collectively, management believes that the allowance for impairment losses is sufficient to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari piutang usaha masing – masing sebesar nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Interest income earned from trade receivables amounted to nil for the nine month period ended 30 September 2026 and 2025, respectively.

Piutang usaha dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

Trade receivables are used as collateral for bank loans (Note 21).

7. PERSEDIAAN / *7. INVENTORIES*

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	
Tanah siap dipasarkan	1.471.355.167.349	1.443.703.682.979	*Land available-for-sale*
Rumah tinggal siap dipasarkan	574.026.137.134	532.456.899.672	*Residential houses available-for-sale*
Persediaan dalam penyelesaian	235.718.373.509	335.566.923.278	*Inventories under construction*
Apartemen siap dipasarkan	16.376.489.832	101.806.090.173	*Apartment available-for-sale*
Makanan, minuman dan lainnya	24.272.739.412	23.755.620.955	*Food, beverage and others*
T o t a l	2.321.748.907.236	2.437.289.217.057	***T o t a l***

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut: / *The movement in inventories is as follows:*

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	
Persediaan awal	2.437.289.217.057	2.247.784.839.895	*Beginning inventory*
Penambahan tahun berjalan	58.445.279.657	616.185.911.006	*Additions during the year*
Reklasifikasi	-	-	*Reclasification*
Persediaan tersedia untuk dijual	2.495.734.496.714	2.863.970.750.901	*Inventories available-for-sale*
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(173.985.589.478)	(426.681.533.844)	*Cost of revenues (Note 26)*
T o t a l	2.321.748.907.236	2.437.289.217.057	***T o t a l***

Luas tanah siap dipasarkan masing-masing seluas 2.081.915 m^2 dan 2.034.943 m^2 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah dilengkapi sertifikat HGB atas nama Grup. Tanah siap dipasarkan Grup berlokasi di Tangerang, Cakung dan Cikande.

Land available for sale covering an area of 2,081,915 m^2 and 2,034,943 m^2, as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively, already have HGB certificates under name of the Group. The Group's land available for sale are located in Tangerang, Cakung and Cikande.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak terdapat penghapusan persediaan rusak atau usang.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025 there was no impairment of damaged or obsolete inventory.

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 beban bunga yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan masing-masing sebesar Rp 7.691.714.485 dan Rp 8.781.620.477.

For nine month period ended 30 September 2026 and 2025, interest expenses capitalized to inventory account amounted to Rp 7,691,714,485 and Rp 8,781,620,477respectively.

Persediaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 13 dan 21).

Inventories are used as collateral for bank loans (Notes 13 and 21).

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI / *8. INVESTMENT IN ASSOCIATES*

	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Addition*	Rugi bersih tahun berjalan/ *Net loss for the year*	Penghasilan komprehensif lainnya periode berjalan/ *Other comprehensive income for the year*	Pengurangan/ *Deduction*	Saldo akhir/ *Ending balance*
30 September 2026/ *30 September 2026*							
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	381.952.718.617	-	(574.991.665)	-	-	381.377.726.952
PT Waskita Modern Realti (WMR)	35,40%	137.546.859.996	-	(715.307.257)	-	1.881.806.818	138.713.359.557
T O T A L		519.499.578.613	-	(1.290.298.922)	-	1.881.806.818	520.091.086.509
31 Desember 2025/ *31 December 2025*							
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	385.845.486.906	-	(3.892.768.289)	-	-	381.952.718.617
PT Waskita Modern Realti (WMR)	40,00%	140.833.407.700	-	(3.286.547.704)	-	-	137.546.859.996
T O T A L		526.678.894.606	-	(7.179.315.993)	-	-	519.499.578.613

PT Lotte Land Modern Realty (LMR) / *PT Lotte Land Modern Realty (LMR)*

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM), yang merupakan entitas anak MGL, dan PT Lotte Land Indonesia (LLI), mendirikan PT Lotte Land Modern Realty (LMR) berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 48 tanggal 31 Oktober 2019. BLM memiliki 4.000 saham dari LMR sebesar Rp 388.360.000.000 yang merupakan 40,00% kepemilikan LMR.

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM), a subsidiary of MGL, and PT Lotte Land Indonesia (LLI), established PT Lotte Land Modern Realty (LMR) based on Notarial Deed No. 48 by Audrey Tedja S.H., M.Kn., dated 31 October 2019. BLM holds 4,000 shares of LMR valued at Rp 388,360,000,000, representing a 40.00% stake in LMR.

Rincian informasi keuangan LMR adalah sebagai berikut: / *Details of financial information of LMR are as follows:*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Aset lancar*	40.113.013.516	41.948.223.687	*Current assets**
Aset tidak lancar	913.340.530.536	912.930.600.088	*Non-current assets*
Liabilitas jangka pendek	(9.226.672)	(108.437.119)	*Current liabilities*
Aset neto	953.444.317.379	954.770.386.656	*Net assets*
Persentase kepemilikan	40%	40%	*Percentage of ownership*
Total tercatat	381.377.726.952	381.952.718.618	***Carrying amount***

* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 33.881.702.771 dan Rp 35.797.424.184 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

* *Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 33,881,702,771 and Rp 35,797,424,184 as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively.*

8. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan) / *8. **INVESTMENT IN ASSOCIATES** (Continued)*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Pendapatan neto	218.249.130	124.070.921	*Net revenues*
Beban pokok pendapatan	(68.249.130)	(34.070.921)	*Cost of revenues*
Beban usaha	(2.473.056.723)	(10.918.830.092)	*Operating expenses*
Pendapatan keuangan	996.987.446	1.461.583.671	*Finance income*
Laba (rugi) sebelum pajak	(1.326.069.277)	(9.367.246.421)	*Profit (loss) before tax*
Total penghasilan (rugi) komprehensif	(1.326.069.277)	(9.367.246.421)	***Total comprehensive income (loss)***

PT Waskita Modern Realti (WMR)

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), yang merupakan entitas anak MGL, dan PT Waskita Karya Realti (WKR), mendirikan PT Waskita Modern Realti (WMR) berdasarkan akta Notaris Nicodemus Eka Saputra, S.H,M,kn, No. 7 tanggal 20 Juni 2025. BIP memiliki 40 saham dari WMR sebesar Rp 163.695.000.000 yang merupakan 40,00% kepemilikan WMR.

Berdasarkan akta Notaris No. 1 tanggal 7 Januari 2026 yang dibuat oleh Notaris Nova Sagitarana A.Karim, S.H., M.H., M.Kn. menyatakan bahwa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor melalui penerbitan 49.070 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per lembar saham, sehingga modal ditempatkan dan disetor bertambah sebesar Rp. 49.070.000.000 melalui skema Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD). BIP tidak menggunakan HMETD sehingga BIP memiliki 35,40% saham dari WMR sebesar Rp 163.695.000.000

PT Waskita Modern Realti (WMR)

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), a subsidiary of MGL, and PT Waskita Karya Realti (WKR) established PT Waskita Modern Realti (WMR) pursuant to Deed No. 7 executed by Notary Nicodemus Eka Saputra, S.H., M.Kn. dated 20 June 2025. BIP holds 40 shares of WMR valued at Rp 163,695,000,000, representing a 40.00% ownership stake in WMR.

Based on Notarial Deed No. 1 dated January 7, 2026, executed before Notary Nova Sagitarana A. Karim, S.H., M.H., M.Kn., it was resolved to approve an increase in issued and paid-up capital through the issuance of 49,070 new shares with a nominal value of IDR 1,000,000 per share, thereby increasing the issued and paid-up capital by IDR 49,070,000,000 through a Rights Issue (HMETD) scheme. BIP did not exercise its HMETD, therefore BIP holds 35.40% of shares in WMR, amounting to IDR 163,695,000,000.

Rincian informasi keuangan WMR adalah sebagai berikut: / *Details of financial information of WMR are as follows:*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Aset lancar*	116.027.345.784	94.682.983.576	*Current assets**
Aset tidak lancar	382.393.451.428	371.219.409.460	*Non-current assets*
Liabilitas jangka pendek	(106.575.148.747)	(113.818.873.787)	*Current liabilities*
Aset neto	391.845.648.465	352.083.519.249	*Net assets*
Persentase kepemilikan	35,40%	40,00%	*Percentage of ownership*
Total tercatat	138.713.359.557	140.833.407.700	***Carrying amount***

* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 578.875.101 dan Rp 375.155.695 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

* *Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 578,875,101 and Rp 375,155,695 as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively.*

8. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan) / *8. INVESTMENT IN ASSOCIATES (Continued)*

PT Waskita Modern Realti (WMR) (Lanjutan) / ***PT Waskita Modern Realti (WMR)** (Continued)*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Pendapatan neto	1.142.644.804	2.296.014.613	*Net revenues*
Beban pokok pendapatan	(977.000.276)	(2.394.474.880)	*Cost of revenues*
Beban usaha	(1.980.669.423)	(3.635.516.885)	*Operating expenses*
Pendapatan (beban) lain-lain - Neto	244.405.747	(460.384.435)	*other income (expense) - Net*
Rugi sebelum pajak	(1.570.619.148)	(4.194.361.587)	*Loss before tax*
Total rugi komprehensif	(1.570.619.148)	(4.194.361.587)	***Total comprehensive loss***

9. **TANAH UNTUK PENGEMBANGAN** / *9. LAND FOR DEVELOPMENT*

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah milik Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang yang berlokasi di Tangerang, Cakung, Bekasi dan Cikande masing-masing seluas sekitar 19.502.606 m^2 dan 18.780.328 m^2 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 18.634.422 m^2 dan 17.926.740 m^2 dari jumlah tanah untuk pengembangan tersebut telah dilengkapi girik dengan surat pelepasan hak atau HGB atas nama Grup. Tanah untuk pengembangan digunakan sebagai jaminan atas utang obligasi dan utang bank (Catatan 20 dan 21).

Land for development is land owned by the Group for future development located in Tangerang, Cakung, Bekasi and Cikande with an area of approximately 19,502,606 m^2 and 18,780,328 m^2 as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively. As of 30 September 2026 and 31 December 2025 about 18.634.422 m^2 and 17,926,740 m^2, of the total land for development already have girik with waivers of rights or HGB in the name of the Group. Land for development is used as collateral for bonds payable and bank loan (Notes 20 and 21).

Saldo tanah untuk pengembangan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sejumlah Rp 6.668.000.841.973 dan Rp 6.211.165.738.128.

The balance of land for development as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted Rp 6,706,371,719,420 to and Rp 6,668,000,841,973, respectively.

Lihat Catatan 33 untuk kasus hukum yang sedang dihadapi oleh tanah Grup.

Refer Note 33 for legal cases which are currently involving the Group's land.

10. **UANG MUKA PEMBELIAN TANAH** / *10. ADVANCES FOR PURCHASES OF LAND*

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup (Tangerang, Cikande, Cakung, Bekasi, Cariu, Sukabumi dan Kendari). Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara, pihak ketiga.

In order to expand its land banks, the Group is continuing to acquire land surrounding the Group's land bank (Tangerang, Cikande, Cakung, Bekasi, Cariu, Sukabumi and Kendari). The Group has provided advance payments to the land owners through several agents, third parties.

Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka pembelian tanah". Saldo uang muka pembelian tanah per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sejumlah Rp 1.112.286.597.457 dan Rp 1.472.459.260.943. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

The total advances are reported as "Advances for purchases of land" in the consolidated statement of financial position. The balance of the advances as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 1,112,286,597,457 and Rp 1,472,459,260,943, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchase price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

11. ASET TETAP / *11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT*

30 September 2026	**Saldo awal/** ***Beginning balance***	**Penambahan/** ***Additions***	**Pengurangan/** ***Deductions***	**Reklasifikasi/** ***Reclassifications***	**Saldo akhir/** ***Ending balance***	***30 September 2026***
Biaya perolehan						***Acquisition cost***
Pemilikan langsung						***Direct ownership***
T a n a h	690.771.144.321	-	-	-	690.771.144.321	*L a n d*
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	*Golf course*
Bangunan dan prasarana	835.909.099.739	-	-	-	835.909.099.739	*Buildings and infrastructures*
Peralatan golf dan *club house*	37.309.445.230	93.853.966	-	-	37.403.299.196	*Golf and club house equipments*
Alat-alat pengangkutan	88.276.371.174	66.997.185	(3.007.642.330)	-	85.335.726.029	*Transportation equipments*
Perabot dan peralatan kantor	123.844.534.590	3.561.195.422	(289.900.000)	-	127.115.830.012	*Furnitures and office equipments*
Peralatan proyek	153.417.702.540	1.585.699.130	-	-	155.003.401.670	*Project equipments*
Sub-total	1.963.270.980.904	5.307.745.703	(3.297.542.330)	-	1.965.281.184.277	*Sub-total*
Aset dalam penyelesaian						***Construction-in-progress***
Bangunan dan prasarana	24.441.107.449	1.910.841.529	-	-	26.351.948.978	*Buildings and infrastructures*
T o t a l	1.987.712.088.353	7.218.587.232	(3.297.542.330)	-	1.991.633.133.255	***T o t a l***
Akumulasi penyusutan						***Accumulated depreciation***
Pemilikan langsung						***Direct ownership***
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	*Golf course*
Bangunan dan prasarana	458.435.683.705	31.333.047.886	-	-	489.768.731.591	*Buildings and infrastructures*
Peralatan golf dan *club house*	26.099.522.527	1.617.200.930	-	-	27.716.723.457	*Golf and club house equipments*
Alat-alat pengangkutan	80.854.828.516	3.152.881.333	(3.007.642.330)	-	81.000.067.519	*Transportation equipments*
Perabot dan peralatan kantor	112.349.299.626	3.604.166.902	(289.900.000)	-	115.663.566.528	*Furnitures and office equipments*
Peralatan proyek	94.083.568.229	7.013.407.898	-	-	101.096.976.127	*Project equipments*
T o t a l	805.565.585.913	46.720.704.949	(3.297.542.330)	-	848.988.748.532	*T o t a l*
Nilai tercatat	1.182.146.502.440				1.142.644.384.723	***Carrying amount***

11. **ASET TETAP** (Lanjutan) *11. **PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT** (Continued)*

31 Desember 2025	**Saldo awal/** ***Beginning balance***	**Penambahan/** ***Additions***	**Pengurangan/** ***Deductions***	**Reklasifikasi/** ***Reclassifications***	**Saldo akhir/** ***Ending balance***	***31 December 2025***
Biaya perolehan						***Acquisition cost***
Pemilikan langsung						***Direct ownership***
T a n a h	690.771.144.321	-	-	-	690.771.144.321	*L a n d*
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	*Golf course*
Bangunan dan prasarana	839.077.180.442	690.213.391	(3.821.891.272)	(36.402.822)	835.909.099.739	*Buildings and infrastructures*
Peralatan golf dan *club house*	27.452.294.598	9.913.025.632	(55.875.000)	-	37.309.445.230	*Golf and club house equipments*
Alat-alat pengangkutan	86.526.506.308	1.749.864.866	-		88.276.371.174	*Transportation equipments*
Perabot dan peralatan kantor	112.347.845.069	3.710.286.699	-	7.786.402.822	123.844.534.590	*Furnitures and office equipments*
Peralatan proyek	153.354.426.290	168.276.250	(105.000.000)	-	153.417.702.540	*Project equipments*
Sub-total	1.943.272.080.338	16.231.666.838	(3.982.766.272)	7.750.000.000	1.963.270.980.904	*Sub-total*
Aset dalam penyelesaian						***Construction-in-progress***
Bangunan dan prasarana	18.687.923.028	5.753.184.421	-	-	24.441.107.449	*Buildings and infrastructures*
T o t a l	1.961.960.003.366	21.984.851.259	(3.982.766.272)	7.750.000.000	1.987.712.088.353	***T o t a l***
Akumulasi penyusutan						***Accumulated depreciation***
Pemilikan langsung						***Direct ownership***
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	*Golf course*
Bangunan dan prasarana	420.514.049.780	39.418.541.340	(1.496.907.415)	-	458.435.683.705	*Buildings and infrastructures*
Peralatan golf dan *club house*	22.932.643.141	3.222.754.386	(55.875.000)	-	26.099.522.527	*Golf and club house equipments*
Alat-alat pengangkutan	77.825.784.424	3.029.044.092	-	-	80.854.828.516	*Transportation equipments*
Perabot dan peralatan kantor	104.395.309.701	3.303.989.930	-	4.649.999.995	112.349.299.626	*Furnitures and office equipments*
Peralatan proyek	82.338.211.615	11.786.919.114	(41.562.500)	-	94.083.568.229	*Project equipments*
T o t a l	741.748.681.971	60.761.248.862	(1.594.344.915)	4.649.999.995	805.565.585.913	*T o t a l*
Nilai tercatat	1.220.211.321.395				1.182.146.502.440	***Carrying amount***

Alokasi beban penyusutan yang dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai berikut:

Depreciation was charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as follows:

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**30 September 2025/** ***30 September 2025***	
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	29.355.472.362	29.261.580.543	*Cost of revenues (Note 26)*
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	16.048.419.140	18.426.693.562	*General and administrative expenses (Note 28)*
Beban penjualan (Catatan 27)	1.316.813.447	1.317.763.445	*Selling Expenses (Note 27)*
T o t a l	46.720.704.949	49.006.037.550	***T o t a l***

11. **ASET TETAP** (Lanjutan)

Tanah seluas sekitar 85 hektar dimiliki berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan dengan masa berlaku yang akan berakhir sampai dengan 2036 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Pada tahun 2025, terdapat reklasifikasi tanah dan bangunan aset hak guna ke aset tetap. Pada tahun 2024, terdapat reklasifikasi aset tetap ke properti investasi.

Aset tetap beberapa entitas anak berupa tanah dan bangunan seluas 19,804 m^2 dan 24.782 m^2 diagunkan untuk fasilitas pinjaman jangka panjang (Catatan 21).

Aset tetap diasuransikan pada PT. Asuransi Multi Artha Guna Tbk, dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 1.245.862.431.733 pada tanggal 30 September 2026 dan PT Avrist General dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 1.054.482.730.248 pada tanggal 31 Desember 2025 terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan evaluasi manajemen Grup, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

11. ***PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT*** *(Continued)*

The land, covering an area of approximately 85 hectares, is owned under Right of Use Building (HGB) in the name of the Company, with a validity period that will expire in 2036 and is renewable or extendable.

In 2025, there are reclassification of right-of-use asset of land and building to property, plant and equipment. In 2024, there are reclassification of property, plant and equipment of land and building to property investment.

Property, plant and equipment of several subsidiaries consist pertaining to land and building with a total area of 19,804 m^2 and 24,782 m^2 were used as collateral for long-term bank loans facility (Note 21).

Property, plant and equipment were insured with PT. Asuransi Multi Artha Guna Tbk, for approximately Rp 1,245,862,431,733 as of 30 September 2026 and PT Avrist General Insurance approximately Rp 1,054,482,730,248 as of 31 December 2025 against losses from fire and other risks under blanket policies. Management believes that the policies are adequate to cover possible losses from such risks.

Based on the evaluation of the Group's management, there is no impairment in the value of the Group's property, plant and equipment as of 30 September 2026 and 31 December 2025, since there are no events or changes in circumstances that indicate that the carrying amount of property, plant and equipment may not be fully recoverable.

12. ***GOODWILL***

Grup melakukan pengujian penurunan nilai *goodwill* per tahun atau lebih sering jika terdapat kejadian atau perubahan dalam keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin menurun. Hal ini mensyaratkan suatu estimasi nilai wajar pada unit penghasil kas yang mana *goodwill* dialokasikan.

12. ***GOODWILL***

The Group performs impairment testing of goodwill on an annual basis or more frequently if events or changes in circumstances indicate that the carrying value may be impaired. This requires an estimation of the fair value of the cash-generating unit to which the goodwill is allocated.

12. ***GOODWILL*** *(Lanjutan)*

Goodwill diperoleh melalui kombinasi bisnis yang telah dialokasikan ke salah satu unit penghasil kas, yang juga kegiatan entitas, yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dan yang terkait dengan *goodwill*.

Nilai tercatat *goodwill* dialokasikan ke unit penghasil kas sebagai berikut:

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	
PT Mitra Sindo Makmur	558.595.249.012	558.595.249.012	*PT Mitra Sindo Makmur*
PT Mega Agung Liong Nusantara	12.096.572.917	12.096.572.917	*PT Mega Agung Liong Nusantara*
T o t a l	570.691.821.929	570.691.821.929	***T o t a l***

Jumlah terpulihkan, nilai tercatat dan penurunan nilai terkait unit penghasil kas yang memegang proporsi signifikan pada keseluruhan *goodwill* Grup pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

12. ***GOODWILL*** *(Continued)*

Goodwill acquired through business combination has been allocated to one cash-generating unit which is also the operating entity acquired through business combination and to which the goodwill relates.

The carrying amount of goodwill is allocated to the cash generating units as follows:

	30 September 2026/ ***30 September 2026***		
Unit penghasil kas	**Jumlah terpulihkan/** ***Recoverable amount***	**Nilai tercatat/** ***Carrying amount***	**Penurunan/** ***Impairment***
PT Mitra Sindo Makmur	1.799.803.000.000	1.410.942.592.779	-

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***		
Unit penghasil kas	**Jumlah terpulihkan/** ***Recoverable amount***	**Nilai tercatat/** ***Carrying amount***	**Penurunan/** ***Impairment***
PT Mitra Sindo Makmur	1.799.803.000.000	1.410.942.592.779	-

Cash generating unit	
PT Mitra Sindo Makmur	
Cash generating unit	
PT Mitra Sindo Makmur	

Jumlah terpulihkan seluruh unit penghasil kas pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 ditentukan dari nilai wajar berdasarkan penilaian saham yang dilakukan oleh penilai bisnis independen Kusnanto & Rekan.

Nilai wajar dihitung berdasarkan rata-rata perhitungan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

- 90% dari "metode penyesuaian aset bersih" dimana aset bersih unit penghasil kas disesuaikan dengan nilai wajar pada tanggal penilaian. Nilai wajar yang dihasilkan dari aset bersih unit penghasil kas kemudian dikurangi sebesar 30% yang merupakan diskon likuiditas pasar yang berlaku bagi perusahaan yang tidak mempunyai kuotasi di pasar.

The recoverable amount of all cash-generating unit as of 30 September 2026 and 31 December 2025 has been determined from fair value based on share valuation prepared by an independent business appraiser Kusnanto & Rekan.

The fair value was computed based on the average of the following computations as of 30 September 2026 and 31 December 2025:

- *90% from "net asset adjustment method" where the net asset of the cash generating unit is adjusted to fair value as of the valuation date. The resulting fair value of the net asset of the cash-generating unit is then reduced by 30% which is the discount for lack of marketability applicable to companies that are not quoted in the market.*

12. ***GOODWILL*** *(Lanjutan)*

Nilai wajar dihitung berdasarkan rata-rata perhitungan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut: (Lanjutan)

- 10% dari "metode pembanding perusahaan tercatat di bursa efek" dimana teridentifikasi 8 perusahaan pembanding yang tercatat di bursa. Dengan menggunakan rasio pasar terhadap nilai buku perusahaan pembanding, nilai pasar dari unit penghasil kas akan dihitung dan di-mark-up sebesar 30% karena premi kendali (penjual adalah entitas pengendali). Nilai wajar yang dihasilkan kemudian akan dikurangi sebesar 30% yang merupakan diskon likuiditas pasar.

Nilai wajar yang dihasilkan diklasifikasikan sebagai Hierarki Tingkat 2 karena penggunaan input yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung.

12. ***GOODWILL*** *(Continued)*

The fair value was computed based on the average of the following computations as of 30 September 2026 and 31 December 2025: (Continued)

- *10% from "comparative method for companies listed on the stock exchange" where 8 comparable companies listed in the stock exchange are identified. Using the comparable companies market to book value ratio the market value of the cash-generating-unit will be calculated and marked-up by 30% due to control premium (seller is the controlling entity). The resulting fair value will then reduced by 30% which is the discount for lack of marketability.*

The resulting fair value were classified as Hierarchy Level 2 due to the use of inputs that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

13. **UTANG BANK JANGKA PENDEK** / *13. SHORT-TERM BANK LOAN*

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	350.000.000.000	350.000.000.000	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT BPR Kirana Indonesia	17.000.000.000	12.000.000.000	*PT BPR Kirana Indonesia*
PT BPR Multi Sembada Dana	12.015.437.887	-	
T o t a l	379.015.437.887	362.000.000.000	***T o t a l***

Perusahaan / ***The Company***

PT Bank Mayapada Internasional Tbk / ***PT Bank Mayapada Internasional Tbk***

Pada tanggal 21 Oktober 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk sampai jumlah sebesar Rp 350.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk tujuan modal kerja.

Fasilitas tersebut memiliki jangka waktu 12 bulan, dan dikenakan bunga sebesar 12% per tahun. Jangka waktu pinjaman dapat diperpanjang dengan suatu jangka waktu yang akan ditetapkan oleh para pihak. Besarnya suku bunga juga dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak, sesuai tingkat suku bunga yang berlaku pada bank dan ditetapkan oleh bank.

On 21 October 2022, the Company obtained a credit loan facility from PT Bank Mayapada Internasional Tbk with a maximum amount of Rp 350,000,000,000. This loan is used for working capital purposes.

The facility has a term of 12 months, and bears interest at 12% per annum. The term of the loan can be extended for a period to be determined by both parties. The interest rate can also be changed unilaterally at any time by the bank according to the interest rate that applies to the bank and determined by the bank.

13. **UTANG BANK JANGKA PENDEK** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Lanjutan)

Atas Fasilitas ini aset Perusahaan berupa tanah dijadikan sebagai jaminan. Detail tanah yang dijaminkan adalah sebagai berikut:

- SHGB No. 272 seluas 882 m^2;
- SHGB No. 02140 seluas 43.371 m^2;
- SHGB No. 2502 seluas 524 m^2;
- SHGB No. 2503 seluas 425 m^2;
- SHGB No. 2504 seluas 450 m^2;
- SHGB No. 2505 seluas 450 m^2;
- SHGB No. 2506 seluas 450 m^2;
- SHGB No. 3248 seluas 2.600 m^2;
- SHGB No. 3250 seluas 605 m^2;
- SHGB No. 3251 seluas 716 m^2;
- SHGB No. 3252 seluas 405 m^2.
- SHGB No. 4838, luas 1.422 m^2;
- SHGB No. 4852, luas 230 m^2;
- SHGB No. 4860, luas 622 m^2;
- SHGB No. 2850, luas 910 m^2;
- SHGB No. 2854, luas 525 m^2;
- SHGB No. 2856, luas 804 m^2;
- SHGB No. 2878, luas 112 m^2;
- SHGB No. 2879, luas 70 m^2.
- SHGB No. 2024, luas 1.020 m^2;
- SHGB No. 3255, luas 737 m^2;
- SHGB No. 3363, luas 1.250 m^2.
- SHGB No. 2331, luas 994 m^2;
- SHGB No. 2333, luas 807 m^2;
- SHGB No. 2334, luas 890 m^2; dan
- SHGB No. 2139, luas 35.955 m^2.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman kepada PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebesar Rp 350.000.000.000.

PT BPR Kirana Indonesia

Pada tanggal 19 November 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT BPR Kirana Indonesia dengan jumlah sebesar Rp 12.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk tujuan modal kerja.

Fasilitas tersebut memiliki jangka waktu 12 bulan, terhitung mulai tanggal 19 November 2025 sampai dengan tanggal 19 November 2026 dan dikenakan bunga sebesar 12% per tahun. Besarnya suku bunga juga dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak, sesuai tingkat suku bunga yang berlaku pada bank dan ditetapkan oleh bank.

*13. **SHORT-TERM BANK LOAN** (Continued)*

***The Company** (continued)*

***PT Bank Mayapada Internasional Tbk** (Continued)*

The Company's land assets have been pledged as collateral for this facility. The details of the pledged land are as follows:

- *SHGB No. 272 covering an area of 882 m^2;*
- *SHGB No. 02140 covering an area of 43,371 m^2;*
- *SHGB No. 2502 covering an area of 524 m^2;*
- *SHGB No. 2503 covering an area of 425 m^2;*
- *SHGB No. 2504 covering an area of 450 m^2;*
- *SHGB No. 2505 covering an area of 450 m^2;*
- *SHGB No. 2506 covering an area of 450 m^2;*
- *SHGB No. 3248 covering an area of 2,600 m^2;*
- *SHGB No. 3250 covering an area of 605 m^2;*
- *SHGB No. 3251 covering an area of 716 m^2;*
- *SHGB No. 3252 covering an area of 405 m^2;*
- *SHGB No. 4838, covering an area of 1,422 m^2;*
- *SHGB No. 4852, covering an area of 230 m^2;*
- *SHGB No. 4860, covering an area of 622 m^2;*
- *SHGB No. 2850covering an area of 910 m^2;*
- *SHGB No. 2854, covering an area of 525 m^2;*
- *SHGB No. 2856, covering an area of 804 m^2;*
- *SHGB No. 2878covering an area of 112 m^2;*
- *SHGB No. 2879, covering an area of 70 m^2.*
- *SHGB No. 2024, covering an area of 1,020 m^2;*
- *SHGB No. 3255, covering an area of 737 m^2;*
- *SHGB No. 3363, covering an area of 1,250 m^2.*
- *SHGB No. 2331, covering an area of 994 m^2;*
- *SHGB No. 2333, covering an area of 807 m^2;*
- *SHGB No. 2334, covering an area of 890 m^2; and*
- *SHGB No. 2139, covering an area of 35,955 m^2.*

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, outstanding balance of the loan to PT Bank Mayapada Internasional Tbk amounted to Rp 350,000,000,000.

PT BPR Kirana Indonesia

As of 19 November 2025, the Company obtained a credit facility from PT BPR Kirana Indonesia amounting to Rp 12,000,000,000. The facility is intended for working capital purposes.

The facility has a term of 12 months, starting from 19 November 2025 until 19 November 2026, with an interest rate of 12% per annum. The interest rate may be changed at any time by the bank in accordance with the prevailing interest rate determined by the bank.

13. **UTANG BANK JANGKA PENDEK** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT BPR Kirana Indonesia (Lanjutan)

Perusahaan memberikan jaminan berupa 3 bidang tanah yang berlokasi di Tangerang (Catatan 7) dengan rincian sebagai berikut:
- SHGB No. 4276 seluas 1.566 m^2;
- SHGB No. 470 seluas 36 m^2;
- SHGB No. 437 seluas 764 m^2.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman kepada PT BPR Kirana Indonesia sebesar Rp 12.000.000.000.

PT BPR Multi Sembada Dana

Pada tanggal 9 April 2026, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT BPR Multi Sembada Dana dengan jumlah sebesar Rp 20.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk tujuan modal kerja.

Fasilitas tersebut memiliki jangka waktu 12 bulan, terhitung mulai tanggal 9 April 2026 sampai dengan tanggal 9 April 2027 dan dikenakan bunga sebesar 14,5% per tahun. Besarnya suku bunga juga dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak, sesuai tingkat suku bunga yang berlaku pada bank dan ditetapkan oleh bank.

Perusahaan memberikan jaminan berupa 8 bidang tanah yang berlokasi di Tangerang (Catatan 7) dengan rincian sebagai berikut:
- SHGB No. 06618 seluas 298 m^2;
- SHGB No. 09.04.000021964.0 seluas 93 m^2;
- SHGB No. 09.04.000030198.0 seluas 167 m^2;
- SHGB No. 06566 seluas 105 m^2;
- SHGB No. 06554 seluas 136 m^2;
- SHGB No. 06726 seluas 119 m^2;
- SHGB No. 06553 seluas 119 m^2;
- SHGB No. 05582 seluas 170 m^2.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman kepada PT BPR Multi Sembada Dana masing – masing sebesar Rp 12.015.437.887 dan nihil .

*13. **SHORT-TERM BANK LOAN** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

***PT BPR Kirana Indonesia** (Continued)*

The Company pledged three plots of land located in Tangerang (Note 7) as collateral, with the following details:
- *SHGB No. 4276, covering an area of 1,566 m^2*
- *SHGB No. 470, covering an area of 36 m^2*
- *SHGB No. 437, covering an area of 764 m^2*

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the outstanding loan balance to PT BPR Kirana Indonesia amounted to Rp 12,000,000,000 .

PT BPR Multi Sembada Dana

As of 9 April 2026, the Company obtained a credit facility from PT BPR Multi Sembada Dana amounting to Rp 20,000,000,000. The facility is intended for working capital purposes.

The facility has a term of 12 months, starting from 9 April 2026 until 9 April 2027, with an interest rate of 14,5% per annum. The interest rate may be changed at any time by the bank in accordance with the prevailing interest rate determined by the bank.

The Company pledged eight plots of land located in Tangerang (Note 7) as collateral, with the following details:
- *SHGB No. 06618 seluas 298 m^2;*
- *SHGB No. 09.04.000021964.0 seluas 93 m^2;*
- *SHGB No. 09.04.000030198.0 seluas 167 m^2;*
- *SHGB No. 06566 seluas 105 m^2;*
- *SHGB No. 06554 seluas 136 m^2;*
- *SHGB No. 06726 seluas 119 m^2;*
- *SHGB No. 06553 seluas 119 m^2;*
- *SHGB No. 05582 seluas 170 m^2.*

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the outstanding loan balance to PT BPR Multi Sembada Dana amounted to Rp 12.015.437.887 and nil, respectively. .

13. **UTANG BANK JANGKA PENDEK** (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT BPR Kirana Indonesia

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No. SPPK-KIRANA-CLB-0126-BU0126023510-001 tanggal 29 Januari 2026, Perusahaan memperoleh pinjaman bank baru berupa fasilitas Kredit Modal Kerja Demand Loan (KMK-DL) – Revolving sebesar Rp 5.000.000.000. Suku bunga yang dutetapkan adalah efektif 12% per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebijakan bank. Jangka waktu pinjaman adalah 12 bulan sejak perjanjian kredit ditandatangani.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman kepada PT BPR Kirana Indonesia masing - masing sebesar Rp 5.000.000.000 dan nihil.

*13. **SHORT-TERM BANK LOAN** (Continued)*

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT BPR Kirana Indonesia

Based on the Credit Approval Notification Letter (SPPK) No. SPPK-KIRANA-CLB-0126-BU0126023510-001 dated 29 January 2026, the Company obtained a new bank loan facility in the form of a Working Capital Credit Demand Loan (KMK-DL) – Revolving amounting to Rp 5,000,000,000. The loan bears an effective interest rate of 12% per annum which may be changed from time to time in accordance with the bank's policy. The loan has a term of 12 months from the signing date of the credit agreement.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the outstanding loan balance to PT BPR Kirana Indonesia amounted to Rp 5,000,000,000 and nil, respectively.

14. **UTANG USAHA**

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan pembelian bahan baku dan jasa dari pemasok.

Utang usaha Grup kepada pihak berelasi berhubungan dengan akuisisi tanah dari PT Modern Griya Reksa (MGR) (Catatan 31 dan 33).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh utang usaha didenominasikan dalam Rupiah.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

*14. **TRADE PAYABLES***

The Group's trade payables to third parties mainly pertains to contractor payables and purchase of goods and services from suppliers.

The Group's trade payables to related party pertains to acquisition of land from PT Modern Griya Reksa (MGR) (Note 31 and 33).

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, all trade payables are denominated in Rupiah.

The details of the ages of the trade payables are as follows:

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	
Belum jatuh tempo	205.128.885.723	169.005.574.213	*Not yet due*
Jatuh tempo			*Overdue*
1-30 hari	32.498.439.451	29.471.525.269	*1-30 days*
31-60 hari	8.320.795.962	11.138.884.024	*31-60 days*
61-90 hari	17.058.963.613	36.344.683.885	*61-90 days*
Lebih dari 90 hari	78.924.093.580	51.921.019.471	*More than 90 days*
T o t a l	341.931.178.329	297.881.686.862	***T o t a l***

15. LIABILITAS KONTRAK / *15. CONTRACT LIABILITIES*

Liabilitas kontrak merupakan pembayaran yang diterima dari pelanggan yang belum diakui sebagai penjualan. Liabilitas kontrak akan saling hapus dengan piutang usaha ketika semua kriteria untuk pengakuan penjualan terpenuhi.

Contract liabilities are payments received from customers that are not yet recognized as sale. Contract liabilities will be offset with trade receivables when all the criteria for recognition of sale are fulfilled.

Saldo liabilitas kontrak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 1.571.191.817.272 dan Rp 1.480.846.420.734

The balance of contract liabilities as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounted to Rp 1,571,191,817,272 and Rp 1,480,846,420,734, respectively.

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR / *16. ACCRUED EXPENSES*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pihak ketiga			***Third parties***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
Pekerjaan pengembangan proyek dengan kontraktor	682.830.687.351	729.874.642.278	*Project development work with contractors*
Lain-lain	117.410.851.311	108.720.704.317	*O t h e r s*
Beban bunga	5.756.049.635	6.334.443.818	*Interest expense*
Dalam Dolar AS			***In US Dollar***
Beban bunga	-	46.067.636.096	*Interest expense*
Lain-lain	4.725.105.507	5.160.719.393	*O t h e r s*
T o t a l	810.722.693.804	896.158.145.902	***T o t a l***

Beban masih harus dibayar untuk pekerjaan pembangunan proyek dengan kontraktor terutama terdiri dari biaya yang dikeluarkan berdasarkan tingkat penyelesaian dari kontrak pembangunan yang belum ditagih pada tanggal pelaporan.

Accrued expenses for project development work with contractors mainly pertains to provision for expenses incurred by reference to the stage of completion of the construction contracts that are not yet billed as of the reporting dates.

17. PENDAPATAN DITANGGUHKAN / *17. DEFERRED INCOME*

Pendapatan ditangguhkan dihasilkan dari penjualan tanah Grup kepada entitas asosiasi. Pendapatan ditangguhkan akan diakui di laba ketika penjualan tanah ke pihak ketiga. Saldo pendapatan ditangguhkan adalah sebagai berikut:

Deferred income resulted from sale of land from the Group to its associates. Deferred income will be recognized in profit or loss upon sale of the land to third parties. Outstanding balance of deferred income are as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pendapatan ditangguhkan dari penjualan tanah kepada:			*Deferred income from sale of land to:*
PT Lotte Land Modern Realty	260.197.501.838	260.197.501.838	*PT Lotte Land Modern Realty*
PT Waskita Modern Realti	35.467.500.800	35.467.500.800	*PT Waskita Modern Realti*
T o t a l	295.665.002.638	295.665.002.638	***T o t a l***

18. PERPAJAKAN / *18. TAXATION*

a. Pajak Dibayar di Muka / *a. Prepaid Taxes*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	60.479.262.601	57.625.254.408	*Income Tax Article 4 (2)*
Pajak Penghasila Pasal 21	550.000	550.000	*Income Tax Article 21*
Pajak Penghasilan Pasal 23	-	3.132.743.979	*Income Tax Article 23*
Pajak Pertambahan Nilai	6.435.768.257	12.056.956.067	*Value-Added Tax*
T o t a l	66.915.580.858	72.815.504.454	***T o t a l***

b. Utang Pajak / *b. Taxes Payable*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pajak Penghasilan			***Income Taxes***
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	23.247.221.210	16.035.685.681	*Income Tax Article 4 (2)*
Pajak Penghasilan Pasal 21	6.215.519.596	13.464.539.516	*Income Tax Article 21*
Pajak Penghasilan Pasal 23	4.679.744.823	4.156.947.139	*Income Tax Article 23*
Pajak Penghasilan Pasal 25	713.699.220	17.333.395	*Income Tax Article 25*
Pajak Penghasilan Pasal 26	183.571.982	43.871.518	*Income Tax Article 26*
Pajak Penghasilan Pasal 29	1.897.210.942	2.654.400.982	*Income Tax Article 29*
Sub-total	36.936.967.773	36.372.778.231	*Sub-total*
Pajak Lainnya			***Other Taxes***
Pajak Pertambahan Nilai	56.398.431.521	25.888.489.371	*Value-Added Tax*
Pajak Penjualan dan Servis Hotel	298.065.063	968.787.599	*Hotel Sales and Service Tax*
Sub-total	56.696.496.584	26.857.276.970	*Sub-total*
T o t a l	93.633.464.357	63.230.055.201	***T o t a l***

18. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

c. **Ketetapan Pajak**

Perusahaan

Pada tahun 2025, Perusahaan menerima beberapa Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tahun pajak 2022 atas pajak penghasilan badan sebesar Rp 3.498.841.720. Perusahaan menerima SKPKB tahun pajak 2022 atas pajak penghasilan pasal 4(2), 23, 25 dan pajak pertambahan nilai sebesar Rp 6.633.188.883.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

Pada tahun 2025, MSS menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tahun pajak 2021 atas pajak penghasilan badan sebesar Rp 255.660.038. MSM menerima SKPKB tahun pajak 2021 atas pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23 dan pajak pertambahan nilai sebesar Rp 1.871.125.343 dan Surat Tagihan Pajak (STP) tahun pajak 2021, 2024 dan 2025 atas pajak pertambahan nilai sebesar Rp 269.080.606.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

Pada tahun 2025, MSM menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tahun pajak 2021 atas pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23 dan pajak pertambahan nilai sebesar Rp 1.485.028.432 dan Surat Tagihan Pajak (STP) tahun pajak 2021 dan 2025 atas pajak pengahasilan pasal 25 dan pajak pertambahan nilai sebesar Rp 158.039.316.

*18. **TAXATION** (Continued)*

*c. **Tax Assessments***

The Company

In 2025, the Company received several Tax Underpayment Assessment Letters ("SKPKB") fiscal year 2022 for Corporate income tax amounting to Rp 3,498,841,720. The Company received SKPKB fiscal year 2022 for income tax article 4(2), 23, 25 and value added tax amounting to Rp 6,633,188,883.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

In 2025, the MSS received Tax Underpayment Assessment Letters ("SKPKB") fiscal year 2021 for corporate income tax amounting to Rp 255,660,038. MSS received SKPKB fiscal year 2021 for and income tax article 4(2), 21, 23 and value added tax, amounting to Rp 1,871,125,343 and Tax Collection Letters ("STP") related to the 2021, 2024 and 2025 for value added tax amounting to Rp 269,080,606.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

In 2025, MSM received Tax Underpayment Assessment Letters ("SKPKB") fiscal year 2021 for income tax article 4(2), 21, 23 and value added tax amounting to Rp 1,485,028,432 and Tax Collection Letters (STP) fiscal year 2021 and 2025 for income tax article 25 and value added tax amounting to Rp 158,039,316.

18. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / *18. **TAXATION** (Continued)*

c. **Ketetapan Pajak** (Lanjutan) / *c. **Tax Assessments** (Continued)*

PT Modern Industrial Estat (MIE) / ***PT Modern Industrial Estat (MIE)***

Pada tahun 2025, MIE menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tahun pajak 2021 atas pajak penghasilan badan sebesar Rp 1.214.889.943. MIE menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tahun pajak 2021 untuk pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23 dan pajak pertambahan nilai sebesar Rp 1.037.052.295 dan Surat Tagihan Pajak (STP) tahun pajak 2021, 2024 dan 2025 untuk pajak penghasilan pasal 25 dan pajak pertambahan nilai sebesar Rp 651.458.542.

In 2025, MIE received Tax Underpayment Assessment Letters (SKPKB) fiscal year 2021 for corporate income tax amounting to Rp 1,214,889,943. In addition, MIE received Tax Underpayment Assessment Letters (SKPKB) fiscal year 2021 for income tax article 4(2), 21, 23 and value added tax amounting to Rp 1,037,052,295 and Tax Collection Letters (STP) fiscal year 2021, 2024 and 2025 for income tax article 25 and value added tax amounting to Rp 651,458,542.

PT Modern Panel Indonesia (MPI) / ***PT Modern Panel Indonesia (MPI)***

Pada tahun 2025, MPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) tahun pajak 2021 dan 2024 atas Pajak Pengahasilan (PPh) Pasal 21 sebesar Rp 9.775.338.

In 2025, MPI received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2021 dan 2024 for income tax article 21 amounting to Rp 9,775,338.

PT Terus Maju Perkasa (TMP) / ***PT Terus Maju Perkasa (TMP)***

Pada tahun 2025, TMP menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tahun pajak 2023 atas pajak penghasilan pasal 25 sebesar Rp 1.000.000.

In 2025, TMP received Tax Underpayment Assessment Letters ("SKPKB") fiscal year 2023 for income tax article 25 amounting to Rp1,000,000.

PT Griya Sukamanah Permai (GSP) / ***PT Griya Sukamanah Permai (GSP)***

Pada tahun 2025, GSP menerima Surat Tagihan Pajak (STP) tahun pajak 2020 atas pajak penghasilan pertambahan nilai sebesar Rp 15.360.533.357. GSP menerima STP pada tahun pajak 2020 atas pajak penghasilan pasal 4(2), 23 dan 25 sebesar Rp 1.000.000.

In 2025, GSP received several Tax Collection Letters ("STP") fiscal year 2020 for value added tax, amounting to Rp 15,360,533,357. GSP received STP fiscal year 2020 for income tax article 4(2), 23 and 25 amounting to Rp 1,000,000.

d. **Beban Pajak Final** / *d. **Final Tax Expenses***

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Pajak final			***Final tax***
Perusahaan	3.468.655.911	6.174.332.821	*The Company*
Entitas anak	3.584.820.645	8.446.624.527	*Subsidiaries*
T o t a l	7.053.476.556	14.620.957.348	***T o t a l***

18. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

e. **Perhitungan Fiskal**

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

*18. **TAXATION** (Continued)*

*e. **Fiscal Computation***

A reconciliation between consolidated profit (loss) before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense for the nine month period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	(902.621.206.741)	451.186.392.280	*Consolidated profit (loss) before income tax expense*
Dikurangi:			*Deduction:*
(Rugi) laba sebelum pajak penghasilan entitas anak	(137.087.077.540)	(1.158.729.714.941)	*(Loss) profit before income tax of subsidiaries*
Eliminasi	175.851.203	(4.971.975.022)	*Elimination*
Rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan	(1.039.532.433.078)	(712.515.297.682)	*Loss before income tax of the Company*
Ditambah (dikurangi):			*Add (deduct):*
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final:			*Income subject to final tax:*
Penjualan real estat	(119.493.899.285)	(239.862.452.411)	*Real estate sales*
Pendapatan keuangan	(3.483.435.230)	(3.164.656.329)	*Finance income*
Pendapatan sewa	(6.083.807.206)	(5.215.537.547)	*Rental income*
Beban yang berhubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final	1.168.372.729.670	960.629.501.168	*Expenses related to income subject to final tax*
Rugi yang dikenakan pajak non-final, sebelum penyesuaian fiskal	(220.845.129)	(128.442.801)	*Loss subject to non-final tax, before fiscal correction*
Ditambah:			*Add:*
Jamuan, sumbangan dan representasi	240.875.448	147.211.390	*Entertainment, donation and representation*
Taksiran penghasilan kena pajak			*Estimated taxable income*
Perusahaan	20.030.319	18.768.589	*The Company*
Entitas anak	27.486.648.000	29.897.138.000	*Subsidiaries*
T o t a l	27.506.678.319	29.915.906.589	*T o t a l*
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan			*Estimated taxable income rounded off*
Perusahaan	20.030.000	18.768.000	*The Company*
Entitas anak	27.486.648.000	29.897.138.000	*Subsidiaries*
T o t a l	27.506.678.000	29.915.906.000	*T o t a l*

18. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / *18. **TAXATION** (Continued)*

e. **Perhitungan Fiskal** (Lanjutan) / *e. **Fiscal Computation** (Continued)*

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

A reconciliation between consolidated profit (loss) before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense for the nine month period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows: (Continued)

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Beban pajak penghasilan tahun berjalan			*Tax expense for the current year*
Perusahaan	4.406.600	4.128.960	*The Company*
Entitas anak	6.074.203.733	6.577.370.360	*Subsidiaries*
Beban pajak penghasilan kini menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	6.078.610.333	6.581.499.320	*Current income tax expense per Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka:			***Less prepayments of income taxes:***
Perusahaan	7.818.400	-	*The Company*
Entitas anak	4.708.292.276	3.995.772.349	*Subsidiaries*
Total pajak dibayar di muka	4.716.110.676	3.995.772.349	***Total prepayments of income taxes***
Taksiran utang pajak penghasilan - Pasal 29			***Estimated income tax payable - Article 29***
Perusahaan	-	4.128.960	*The Company*
Entitas anak – Belum terbayarkan dari tahun sebelumnya	1.893.295.575	2.581.598.011	*Subsidiaries – Unpaid from prior year*
T o t a l	1.893.295.575	2.581.598.011	***T o t a l***
Total taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan			***Total estimated claim for tax refund for the year***
Saldo awal tahun	(2.652.313.736)	(1.152.313.736)	*Beginning balance for the year*
Penyesuaian	(555.213.881)	(-)	*Adjustment*
Taksiran klaim pajak penghasilan - saldo akhir	(3.207.527.617)	(1.152.313.736)	***Estimated claim for tax refund - ending balance***

18. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / *18. **TAXATION** (Continued)*

f. **Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan** / *f. **Deferred Tax Assets (Liabilities)***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	Penyesuaian/ *Adjustment*	(Dibebankan) dikreditkan ke laba rugi/ *(Charged) credited to profit or loss*	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ *Credited to other comprehensive income*	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ *Exchange differences on translation of financial statement*	30 September 2026/ *30 September 2026*	
Aset pajak tangguhan							***Deferred tax assets***
Entitas anak							***Subsidiaries***
Penyisihan imbalan kerja karyawan	631.128.746	-	-	-	-	631.128.746	*Provision for employee benefits*
Cadangan kerugian penurunan nilai	1.202.854.636	-	-	-	-	1.202.854.636	*Allowance for impairment loss*
Kerugian fiskal	3.572.466.370	-	-	-	-	3.572.466.370	*Fiscal loss*
Sub-total	5.406.449.752	-	-	-	-	5.406.449.752	*Sub-total*
Liabilitas pajak tangguhan							***Deferred tax liabilities***
Entitas anak							***Subsidiaries***
Penyisihan imbalan kerja karyawan	421.461.286	-	-	-	-	421.461.286	*Provision for employee benefits*
Pendapatan bunga	(84.598.061.915)	-	-	-	(6.129.855.999)	(90.727.917.914)	*Interest income*
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	-	-	-	-	*Allowance for impairment loss*
Penyusutan aset tetap	(4.555.568.864)	-	-	-	-	(4.555.568.864)	*Depreciation of property, plant and equipment*
Sub-total	(88.732.169.493)	-	-	-	(6.129.855.999)	(94.862.025.492)	*Sub-total*
Liabilitas pajak tangguhan - Bersih	(83.325.719.741)	-	-	-	(6.129.855.999)	(89.455.575.740)	***Deferred tax liabilities** - Net*

	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	Penyesuaian/ *Adjustment*	(Dibebankan) dikreditkan ke laba rugi/ *(Charged) credited to profit or loss*	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ *Credited to other comprehensive income*	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ *Exchange differences on translation of financial statement*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Aset pajak tangguhan							***Deferred tax assets***
Entitas anak							***Subsidiaries***
Penyisihan imbalan kerja karyawan	524.735.584	-	68.999.320	37.393.842	-	631.128.746	*Provision for employee benefits*
Cadangan kerugian penurunan nilai	804.865.595	-	397.989.041	-	-	1.202.854.636	*Allowance for impairment loss*
Kerugian fiskal	6.878.790.590	(3.014.558.790)	(291.765.430)	-	-	3.572.466.370	*Fiscal loss*
Sub-total	8.208.391.769	(3.014.558.790)	175.222.931	37.393.842	-	5.406.449.752	*Sub-total*
Liabilitas pajak tangguhan							***Deferred tax liabilities***
Entitas anak							***Subsidiaries***
Penyisihan imbalan kerja karyawan	384.255.744	-	52.303.435	(15.097.893)	-	421.461.286	*Provision for employee benefits*
Pendapatan bunga	(81.472.641.915)	-	-	-	(3.125.420.000)	(84.598.061.915)	*Interest income*
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	-	-	-	-	*Allowance for impairment loss*
Penyusutan aset tetap	(4.514.434.777)	-	(41.134.087)	-	-	(4.555.568.864)	*Depreciation of property, plant and equipment*
Sub-total	(85.602.820.948)	-	11.169.348	(15.097.893)	(3.125.420.000)	(88.732.169.493)	*Sub-total*
Liabilitas pajak tangguhan - Bersih	(77.394.429.179)	(3.014.558.790)	186.392.279	22.295.949	(3.125.420.000)	(83.325.719.741)	***Deferred tax liabilities** - Net*

18. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / *18. **TAXATION** (Continued)*

f. **Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan** (Lanjutan) / *f. **Deferred Tax Assets (Liabilities)** (Continued)*

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

Deferred tax is calculated based on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the tax bases of assets and liabilities.

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

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang- Undang No. 6 Tahun 2023.

The Group recognised employee benefits liabilities in accordance with Government Regulation No. 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provision of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2/2022 on Job Creation. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 has been enacted into law on 31 March 2023, based on Law No. 6 of 2023.

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025, merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris yang dilakukan oleh KKA Riana & Rekan, sesuai laporan aktuaris pada tanggal 16 Maret 2026 dengan menggunakan metode "*Projected Unit Credit*".

The provision for employee benefits as of 31 December 2025, were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by KKA Riana & Rekan, based on actuarial report dated 16 March 2026 using the "Projected Unit Credit" method.

a. **Beban Imbalan Kerja Bersih** / *a. **Net Employee Benefits Expense***

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Beban jasa kini	331.864.956	(1.054.139.506)	*Current service cost*
Beban bunga	-	-	*Interest cost*
Beban jasa lalu	(978.131.808)	-	*Past service cost*
Keuntungan aktuaria	-	-	*Actuarial gain*
Beban imbalan kerja bersih	(646.266.852)	(1.054.139.506)	***Net employee benefits expense***

Keuntungan aktuarial yang dibebankan ke laba rugi disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

Actuarial gain which were charged to profit or loss are caused by changes in the following factors:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Penyesuaian pengalaman	-	-	*Experience adjustment*
Perubahan asumsi keuangan	-	-	*Change in financial assumptions*
Keuntungan (kerugian) aktuarial	-	-	***Actuarial gain (loss)***

b. **Liabilitas Imbalan Kerja** / *b. **Employee Benefits Liability***

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	53.125.893.802	53.772.160.654	***Present value of benefit obligation***

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits liability are as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Saldo awal	53.772.160.654	53.370.404.592	*Beginning balance*
Beban imbalan kerja bersih	(646.266.852)	8.314.767.098	*Net employee benefits expense*
Pembayaran manfaat	-	(5.924.754.756)	*Benefit payments*
Keuntungan aktuaria	-	(1.988.256.280)	*Actuarial gain*
Lain-lain	-	(-)	*Others*
Saldo akhir	53.125.893.802	53.772.160.654	**Ending balance**

19. **LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN** (Lanjutan) / *19. **EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY** (Continued)*

b. **Liabilitas Imbalan Kerja** (Lanjutan) / b. ***Employee Benefits Liability** (Continued)*

Keuntungan aktuarial yang dibebankan ke penghasilan komprehensif lain disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

Actuarial gain which were charged to other comprehensive income are caused by changes in the following factors:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Penyesuaian pengalaman	-	-	*Experience adjustment*
Perubahan asumsi keuangan	-	-	*Change in financial assumptions*
Keuntungan aktuarial	-	-	***Actuarial gain***

Asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

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

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Tingkat diskonto	6,50%	6,50%	*Discount rates*
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5% - 10%	5% - 10%	*Annual salary increase*
Umur pensiun	55	55	*Retirement age*
Tingkat pengunduran diri	0 – 5% p.a	0 – 5% p.a	*Turnover rates*
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	*Mortality rates*
Tingkat kenaikan cacat	5% TMI4	5% TMI4	*Disability rates*

Analisis sensitivitas dibawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang memungkinkan untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini liabilitas imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, perkiraan seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on reasonably possible changes of each significant assumption on the present value of the defined benefit obligation as of the end of the reporting period, assuming all other assumptions were held constant:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Tingkat diskonto:			*Discount rates:*
Kenaikan 1%	51.676.352.594	51.676.352.594	*Increase by 1%*
Penurunan 1%	58.115.104.899	58.115.104.899	*Decrease by 1%*
Tingkat kenaikan gaji per tahun:			*Annual salary increase:*
Kenaikan 1%	58.128.286.138	58.128.286.138	*Increase by 1%*
Penurunan 1%	51.603.464.773	51.603.464.773	*Decrease by 1%*

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

Shown below is the maturity analysis of the undiscounted benefit payments as of 30 September 2026 and 31 December 2025:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Dalam 12 bulan berikutnya	4.901.854.109	4.901.854.109	*Within the next 12 months*
Antara 2 dan 5 tahun	40.342.210.132	40.342.210.132	*Between 2 and 5 years*
Antara 5 dan 10 tahun	39.993.304.521	39.993.304.521	*Between 5 and 10 years*
Lebih dari 10 Tahun	232.849.948.463	232.849.948.463	*More than 10 years*

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah 6,10 - 13,89 dan 4,4 – 14,22 tahun.

The average duration of the defined benefit obligation at 30 September 2026 and 31 December 2025 are between 6.10 – 13.89 and 4.4 – 14.22 years.

20. UTANG OBLIGASI / *20. BONDS PAYABLE*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Pihak ketiga			***Third parties***
Dalam Dolar AS			***In US Dollar***
Guranteed Senior Notes due 2028	5.216.004.496.299	-	***Guranteed Senior Notes due 2028***
Guranteed Senior Notes due 2027	-	4.606.768.187.563	*Guranteed Senior Notes due 2027*
T o t a l	5.216.004.496.299	4.606.768.187.563	***T o t a l***
Bagian jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	***Current portion of long-term bond payables***
Utang obligasi jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	5.216.004.496.299	4.606.768.187.563	***Long-term bond payables - net of current portion***

Guranteed Senior Notes due 2028

Pada bulan April 2026, Grup mengajukan permohonan kepada Pengadilan Tinggi Singapura untuk melakukan perubahan surat utang MLO Guaranteed Senior Notes 2027. MLO mengajukan skema penyelesaian dengan para pemegang Surat Utang Lama ("*Scheme Creditors*") pada tanggal 14 Agustus 2026 yang kemudian disetujui pada tanggal 24 Agustus 2026.

Perubahan Notes dilakukan dengan cara, antara lain, melakukan pembayaran upfront fee kepada para pemegang surat utang, memperpanjang tanggal jatuh tempo Notes menjadi 30 Juni 2028, dan melakukan pengalihan hak atas sebagian aset Perseroan dan/atau anak usahanya sebagai cara pengakhiran Notes.

Pada tanggal 30 September 2026, MLO, Perseroan dan/atau Anak Perusahaan Peniamin dan para pihak terkait lainnya telah menandatangani berbagai perjanjian sehubungan dengan Perubahan Notes (termasuk *Supplemental Indenture* dan *Amended and Restated Indenture* dan berbagai dokumen transaksi lainnya) sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan *Scheme Of Arrangement* yang telah mendapatkan *sanction* (penetapan atau putusan) dari Pengadilan Tinggi Singapura.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo *Guranteed Senior Notes due 2028* masing-masing adalah sebesar USD 289.809.953 dan nihil.

Guranteed Senior Notes due 2028

In April 2026, the Group made an application to the Singapore High Court to amend the terms of the MLO Guaranteed Senior Notes 2027. MLO had proposed a scheme of arrangement with the holders of the Existing Notes (the "Scheme Creditors") on 14 August 2026, which was subsequently approved on 24 August 2026.

The amendments to the Notes include, among other things, the payment of an upfront fee to the noteholders, the extension of the maturity date of the Notes to 30 June 2028, and the transfer of rights to certain assets of the Company and/or its subsidiaries as a means of settling the Notes.

As of 30 September 2026, MLO, the Company and/or the Guarantor Subsidiaries, together with other relevant parties, had executed various agreements in connection with the amendments to the Notes (including the Supplemental Indenture, the Amended and Restated Indenture and various other transaction documents) pursuant to the implementation of the Scheme of Arrangement, which had been sanctioned by the High Court of Singapore.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, outstanding balance of Guranteed Senior Notes due 2028 amounted to USD 289,809,953 and nil, respectively.

20. **UTANG OBLIGASI** (Lanjutan)

Guranteed Senior Notes due 2027

Pada bulan Desember 2024, Grup mengajukan permohonan kepada Pengadilan Tinggi Singapura untuk merestrukturisasi MLO dan JGCV Amended and Restated Guaranteed Senior Notes dan Paymenet-in-Kind (PIK) Interest Notes ("Surat Utang LamaOld Notes"). MLO dan JGCV mengajukan skema penyelesaian dengan para pemegang Surat Utang Lama ("Scheme Creditors") pada tanggal 23 Desember 2024 yang kemudian disetujui pada tanggal 24 Desember 2024.

Berdasarkan skema penyelesaian, *Old Notes* termasuk bunga yang belum dibayar akan diselesaikan sebagai berikut:

- MLO dan JGCV akan melakukan pembayaran tunai kepada para *Scheme Creditors* ("*Cash payout*"). Pembayaran Tunai akan dilakukan dalam satu kali angsuran pada Tanggal Efektif Restrukturisasi;
- MLO dan JGCV akan melaksanakan, atau mendapatkan pelaksanaan, pertukaran *Old Notes* dengan *New Notes* ("Penukaran Surat Utang"), dimana setiap *Scheme Creditors* akan menerima *New Notes*. Penukaran Surat Utang akan dilaksanakan pada Tanggal Efektif Restrukturisasi; dan
- Pada Tanggal Efektif Restrukturisasi, seluruh kewajiban Grup kepada *Scheme Creditors* sehubungan dengan *Old Notes* akan dilepaskan dan dibebaskan sepenuhnya.

*20. **BONDS PAYABLE** (Continued)*

Guranteed Senior Notes due 2027

In December 2024, the Group made an application to the Singapore High Court to restructure MLO and JGCV Amended and Restated Guaranteed Senior Notes and Paymenet-in-Kind (PIK) Interest Notes ("Old Notes"). MLO and JGCV proposed a scheme of arrangement with the holders of the Old Notes ("Scheme Creditors") as of 23 December 2024 which was then approved on 24 December 2024.

Based on the scheme of arrangement, the Old Notes including any unpaid interest shall be settled as follows:

- *MLO and JGCV shall make a cash payment to the scheme creditors (the "Cash Payout"). The Cash Payout shall be made in one installment on the Restructuring Effective Date;*
- *MLO and JGCV shall execute, or procure the execution of, the exchange of the Old Notes for New Notes (the "Notes Exchange"), under which each Scheme Creditor shall receive New Notes. The Note Exchange will be executed on the Restructuring Effective Date; and*
- *On the Restructuring Effective Date, all obligations of the Group to the Scheme Creditors in respect of the Old Notes shall be fully released and discharged.*

20. **UTANG OBLIGASI** (Lanjutan)

Guranteed Senior Notes due 2027 (Lanjutan)

Cash Payout dan penerbitan *New Notes* akan dilaksanakan sebagai berikut:

	MLO	JGCV
Cash Payout (CP)	CP = 18/100 x *Old Notes*	CP = 10/100 x *Old Notes*
New Notes (NN)	NN = 62/100 x *Old Notes*	NN = 76/100 x *Old Notes*
New Notes (NN)	NN = ISC*	NN = ISC*

* bunga yang belum dibayar sampai dengan 23 Desember 2024. Seluruh bunga tidak akan timbul lagi pada *Old Notes* mulai tanggal 23 Desember 2024.

Pada tanggal 26 Maret 2025, telah diterbitkan *Notes* baru akan diterbitkan dalam denominasi USD 200.000 dan kelipatan integral dari USD 1.00 dan setiap *Scheme Creditor* akan menerima haknya atas *New Notes* yang dibulatkan ke bawah ke bilangan bulat terdekat. Obligasi akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027.

Obligasi tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027. Obligasi akan dikenakan bunga terdiri dari bunga tunai dan bunga *PIK Toggle* masing-masing sebesar 3% per tahun.

Bunga akan dilunasi setiap enam bulan pada setiap tanggal pembayaran bunga, dimulai pada tanggal 30 April 2025 untuk pembayaran Bunga Tunai. Setiap bunga yang disebut sebagai Bunga Tunai harus dibayar secara tunai. Sehubungan dengan Bunga *PIK Toggle*, MLO akan memberikan pemberitahuan yang tidak dapat ditarik kembali kepada Wali Amanat, Agen dan Pemegang secara tertulis selambat-lambatnya sepuluh hari kerja sebelum setiap tanggal pembayaran bunga tentang jumlah Bunga *PIK Toggle* yang harus dibayar tunai dan besarnya Bunga *PIK Toggle* yang harus dibayar melalui penerbitan *Additional Notes*, dan pembayaran Bunga *PIK Togg*le yang berlaku harus dibayar dengan menggunakan metode tersebut pada tanggal pembayaran bunga tersebut.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo *Guranteed Senior Notes due 2027* masing-masing adalah sebesar nihil dan USD 278.624.100 (termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif sebesar nihil dan USD 4.798.439 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025).

20. ***BONDS PAYABLE*** *(Continued)*

Guranteed Senior Notes due 2027 *(Continued)*

Cash Payout and issuance of New Notes shall be executed as follows:

* *unpaid interest until 23 December 2024. All interest will no longer accrue on the Old Notes from 23 December 2024.*

On 26 March 2025, a new Note has been issued issued in denominations of USD 200,000 and integral multiples of USD 1,00 thereof and each Scheme Creditor shall receive their entitlement to New Notes rounded down to the nearest whole number. The Notes will mature on 30 April 2027.

The Notes will mature on 30 April 2027. The Notes will bear interest consist of cash interest and PIK Toogle interest at the rate of 3% per annum, respectively.

Interest will be payable semi-annually in arrears on each interest payment date, commencing on 30 April 2023 for payments of Cash Interest. Any interest referred to as Cash Interest must be paid in cash. In respect of PIK Toggle Interest, MLO will irrevocably notify the Trustee, the Agents and the Holders in writing at least ten business days before each interest payment date of the amount of PIK Toggle Interest to be paid in cash and the amount of PIK Toggle Interest to be paid through the issuance of Additional Notes, and the applicable payment of PIK Toggle Interest must be paid using that method on such interest payment date.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, outstanding balance of Guranteed Senior Notes due 2027 amounted to nil and USD 278,624,100, respectively (including the effect of using effective interest method amounting to nil and USD 4,798,439 as of 30 September 2026 and 31 December 2025).

20. **UTANG OBLIGASI** (Lanjutan)

Guranteed Senior Notes due 2027 (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes due 2027 juga membatasi Grup untuk, antara lain:

a. menambah utang dan menerbitkan saham preferen;

b. melakukan investasi atau membatasi pembayaran tertentu lainnya;
c. menimbulkan, mengambil alih, atau membiarkan adanya Hak Gadai dalam bentuk apa pun atas Jaminan (selain Hak Gadai yang Diizinkan);
d. melakukan Transaksi Penjualan dan Sewa Kembali;
e. mengadakan perjanjian yang membatasi kemampuan entitas anak tertentu untuk membayar dividen dan mentransfer aset atau memberikan pinjaman antar-perusahaan;
f. menerbitkan atau menjual saham entitas anak tertentu;
g. memberikan jaminan entitas anak tertentu;
h. melakukan transaksi dengan pemegang saham atau afiliasi;
i. melakukan perubahan pengendalian;
j. menjual aset;
k. membeli Surat Utang tersebut melalui Lelang Terbalik;
l. menjalankan kegiatan usaha lain; dan
m. melakukan konsolidasi atau merger.

Perjanjian diatas tunduk pada sejumlah kualifikasi penting dan pengecualian.

Guaranteed Senior Notes due 2027 dijamin oleh berbagai Tanah untuk Pengembangan (Catatan 9) berupa:
a. Perusahaan;
b. PT Mitra Sindo Sukses;
c. PT Pertiwi Development;
d. PT Bekasi Development;
e. PT Mitra Sindo Makmur.

*20. **BONDS PAYABLE** (Continued)*

Guaranteed Senior Notes due 2027 *(Continued)*

Guaranteed Senior Notes due 2027 also limit the ability of the Group to, among other things:

a. incur additional indebtedness and issue preferred stock;
b. make investments or other specified restricted payments;
c. incur, assume or permit to exist any Lien of any nature whatsoever on the Security (other than Permitted Liens);
d. enter into a Sale and Leaseback Transaction;
e. enter into agreements that restrict the restricted subsidiaries' ability to pay dividends and transfer assets or make inter-company loans;

f. issue or sell capital stock of restricted subsidiaries;

g. issue guarantees by restricted subsidiaries;
h. enter into transactions with equity holders or affiliates;
i. Make change of control;
j. sell assets;
k. purchase the Notes through a Reverse Dutch Auction;
l. engage in different business activities; and
m. effect a consolidation or merger.

These covenants stated above are subject to a number of important qualifications and exceptions.

Guranteed Senior Notes due 2027 are secured by various Land for Development (Note 9) of:

a. the Company;
b. PT Mitra Sindo Sukses;
c. PT Pertiwi Development;
d. PT Bekasi Development;
e. PT Mitra Sindo Makmur.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG / *21. LONG-TERM BANK LOANS*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	482.571.278.844	513.080.290.221	*PT Bank JTrust Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	255.951.938.584	320.977.154.633	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	45.611.884.760	88.902.248.042	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	34.812.500.000	21.687.500.000	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
Sub-total	818.947.602.188	944.647.192.896	***Sub-total***
Dalam Dolar AS			***In US Dollar***
Pinjaman Sindikasi	530.167.931.101	525.322.276.843	*Syndicated Loans*
T o t a l	1.349.115.533.289	1.469.969.469.739	***T o t a l***
Dikurangi bagian jangka pendek	(1.212.905.949.740)	(261.392.100.686)	*Less current portion*
Bagian jangka panjang	136.209.583.549	1.208.577.369.053	***Long-term portion***

Perusahaan / ***Company***

Pinjaman Sindikasi / ***Syndicated Loans***

Pada tanggal 25 Februari 2025, Perusahaan, sebagai Peminjam, PT Mitra Sindo Sukses, PT Mitra Sindo Makmur dan PT Bumi Perkasa Permai, sebagai Penjamin Pertama dan Eight Rubies Limited, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, sebagai Mandated Lead Arrangers, dan Eight Rubies Limited dan PT Bank JTrust Indonesia Tbk, bertindak sebagai Original Lenders, dan Madison Pacific Trust Limited sebagai agen dari pihak-pihak pembiayaan lainnya menandatangani Perjanjian Fasilitas.

In 25 February 2025, The Company, as Borrower, PT Mitra Sindo Sukses, PT Mitra Sindo Makmur and PT Bumi Perkasa Permai, as Original Guarantors and Eight Rubies Limited, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, as Mandated Lead Arrangers, and Eight Rubies Limited and PT Bank JTrust Indonesia Tbk, acting as Original Lenders, and Madison Pacific Trust Limited as agent of the other finance parties entered into a Facilities Agreement.

Fasilitas kredit ini dikenakan bunga tunai sebesar 11% dan bunga PIK sebesar 6%. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada 31 Januari 2027.

This credit facility is subject to cash interest of 11% and PIK interest of 6%. This facility will mature on 31 January 2027.

Pada tanggal 27 Februari 2025, pinjaman sebesar Rp 492.901.500.000 setara dengan USD 29.900.000 dari PT Bank JTrust Indonesia Tbk sudah cair ke rekening escrow milik Perusahaan. Pada tanggal 7 Maret 2025, pinjaman sebesar USD 30.100.000 dari Eight Rubies Limited sudah cair ke rekening bersama escrow. Dana pada rekening escrow hanya bisa dicairkan untuk tujuan yang telah disebutkan di dalam perjanjian.

On 27 February 2025, loan amounting to Rp 492,901,500,000 equivalent to USD 29,900,000 from PT Bank JTrust Indonesia Tbk has been disbursed to the Company's escrow account. On 7 March 2025, loan amounting to USD 30,100,000 from Eight Rubies Limited has been disbursed to joint account escrow. Funds in the escrow account can only be disbursed for the purposes stated in the agreement.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pinjaman Sindikasi (Lanjutan)

Dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian, para Pemberi Pinjaman menyediakan kepada Peminjam:

a. fasilitas pinjaman berjangka dalam mata uang Rupiah dengan jumlah IDR setara USD 29.900.000 pada Tanggal Penandatanganan dan;
b. fasilitas pinjaman berjangka dalam dolar AS dengan jumlah USD 30.100.000 pada Tanggal Penandatanganan.

Peminjam akan menggunakan seluruh jumlah yang dipinjamnya melalui Fasilitas untuk:

a. mendanai Rekening Dana Hasil Pinjaman, yang akan digunakan untuk:
   i. pinjaman antar perusahaan kepada JGC untuk mendanai harga pelunasan yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2025 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang 2025;
   ii. pinjaman antar perusahaan kepada JGC untuk mendanai harga penyelesaian yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2025 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang Bunga PIK 2025;
   iii. pinjaman antar perusahaan kepada MLO untuk mendanai harga penyelesaian yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2027 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang 2027; dan
   iv. pinjaman antar perusahaan kepada MLO untuk mendanai harga penyelesaian yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2027 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang Bunga PIK 2027 Restrukturisasi;
b. memberikan pinjaman antar perusahaan kepada MSS untuk membiayai kembali Utang Refinancing Panin;
c. sehubungan dengan jumlah yang dipinjam berdasarkan Fasilitas USD saja:
   i. mendanai Jumlah yang Dibutuhkan USD ISRA yang akan dikreditkan ke dalam USD ISRA pada Tanggal Penggunaan Fasilitas USD; dan
   ii. pembayaran biaya penilaian atau konsultan yang timbul sehubungan dengan due diligence atas Properti yang Diagunkan sebagaimana dimaksud dalam paragraf 9(s)(ii) dari Bagian I (Ketentuan- Ketentuan yang Mendahului Penggunaan) dari Skedul e2 (Ketentuan-Ketentuan yang Mendahului) atau notaris dari salah satu Dokumen Pembiayaan; dan

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

Company *(Continued)*

Syndicated Loans *(Continued)*

Subject to the terms of the Agreement, the Lenders make available to the Borrower:

a. a term loan facility in rupiah in an amount equal to IDR Equivalent of USD 29,900,000 as at the Signing Date and;
b. a term loan facility in US dollars in an amount equal to USD 30,100,000 as at the Signing Date.

The Borrower shall apply all amounts borrowed by it under the Facilities towards:

a. funding the Loan Proceeds Accounts, which shall be used for the purposes of making:
   i. an intercompany loan to JGC to fund the settlement price payable to the 2025 Noteholders in connection with the 2025 Notes Restructuring;
   ii. an intercompany loan to JGC to fund the settlement price payable to the 2025 PIK Interest Noteholders in connection with the 2025 PIK Interest Notes Restructuring;
   iii. an intercompany loan to MLO to fund the settlement price payable to the 2027 Noteholders in connection with the 2027 Notes Restructuring; and
   iv. an intercompany loan to MLO to fund the settlement price payable to the 2027 PIK Interest Noteholders in connection with the 2027 PIK Interest Notes Restructuring;
b. making an intercompany loan to MSS to refinance the Panin Refinancing Debt;
c. in respect of amounts borrowed under the USD Facility only:
   i. funding the USD ISRA Required Amount to be credited into the USD ISRA on the Utilisation Date of the USD Facility; and
   ii. payment of any appraisal or consultant fees incurred in connection with the due diligence of the Mortgaged Properties referred to at paragraph 9(s)(ii) of Part I (Conditions Precedent to Utilisation) of Schedul e2 (Conditions Precedent) or the notarisation of any of the Finance Documents; and

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pinjaman Sindikasi (Lanjutan)

Peminjam akan menggunakan seluruh jumlah yang dipinjamnya melalui Fasilitas untuk: (Lanjutan)

d. setiap dan seluruh jumlah saldo yang dipinjam olehnya berdasarkan Fasilitas setelah digunakan untuk tujuan yang diuraikan dalam paragraf (a) sampai dengan (c) di atas akan digunakan untuk pembayaran ongkos, biaya dan pengeluaran yang dikeluarkan oleh peminjam sehubungan dengan setiap Dokumen Pembiayaan, termasuk:
   i. setiap biaya dan pengeluaran sehubungan dengan uji tuntas terkait ESG yang dilakukan sehubungan dengan Fasilitas atau Dokumen Pembiayaan dan/atau kondisi-kondisi yang mendahuluinya sebagaimana dimaksud dalam paragraf 7 dari Bagian I Jadwal 2 (Kondisi-kondisi yang mendahuluinya); dan
   ii. setiap biaya pendaftaran tanah yang harus dibayar sehubungan dengan Hak Tanggungan (Awal), Hak Tanggungan (Proses Perpanjangan), Hak Tanggungan (Tahap Panin), Hak Tanggungan (Akhir) dan Hak Tanggungan (SHGB No. 2819).

Ketentuan terkait mata uang dan jumlah pinjaman adalah sebagai berikut:

Mata uang yang ditentukan dalam Permohonan Penggunaan harus:
i. sehubungan dengan Fasilitas Rupiah, Ekuivalen Rupiah dari Fasilitas Rupiah (dinyatakan dalam dolar AS); dan
ii. sehubungan dengan Fasilitas USD, dolar AS.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 December 2025 saldo pinjaman sindikasi masing - masing sebesar Rp 1.012.739.209.945 dan Rp 1.038.402.567.064.

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 28 Oktober 2024, MIE memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 91.000.000.000 untuk membiayai operasional dan modal usahanya. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga 12% per tahun efektif – *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 3 tahun.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***Company** (Continued)*

***Syndicated Loans** (Continued)*

The Borrower shall apply all amounts borrowed by it under the Facilities towards: (Continued)

d. any and all balance amounts borrowed by it under the Facilities after application towards the purposes described in paragraphs (a) to (c) above shall be applied towards payment of fees, costs and expenses incurred by the Obligors in connection with any Finance Document, including:
   i. any costs and expenses in connection with any ESG-related due diligence carried out in connection with the Facilities or the Finance Documents and/or any of the conditions precedent referred to in paragraph 7 of Part I of Schedule 2 (Conditions Precedent); and
   ii. any land registration fees payable in connection with the Land Mortgage (Initial), the Land Mortgage (Extension Process), the Land Mortgage (Panin Stage), the Land Mortgage (Final) and the Land Mortgage (SHGB No. 2819).

The terms related to currency and loan amount are as follows:

The currency specified in the Utilisation Request must be:
i. in relation to the Rupiah Facility, the IDR Equivalent of the IDR Facility (expressed in US dollars); and
ii. in relation to the USD Facility, US dollars.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025 outstanding balance of syndicated loans amounted to Rp 1,012,739,209,945 and Rp 1,038,402,567,064, respectively.

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

On 28 October 2024, MIE obtained credit facility amounting to Rp 91,000,000,000 to finance its operations and working capital. The credit facility bears interest at 12.00% per annum effective - floating rate and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 3 years.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	*Periode/ Period*	*Angsuran/bulan/ Installment/month*	T o t a l
1 – 12	November 2024 – Oktober 2025/ *November 2024 – October 2025*	2.100.000.000	25.200.000.000
13 - 24	November 2025 – Oktober 2026 *November 2025 – October 2026*	2.500.000.000	30.000.000.000
25 - 35	November 2026 – September 2027 November 2026 – September 2027	2.900.000.000	31.900.000.000
36	October 2027	3.900.000.000	3.900.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan piutang dan persediaan MIE, serta tanah dan bangunan seluas 8.205 m^2 dan 11.457m^2 milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten (Catatan 6, 7 dan 11).

MIE diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- Positif net working capital
- Debt to equity rasio maksimal 300%
- Interest coverage rasio minimal 200%

Pada tanggal 31 Desember 2025, Pihak manajemen berkeyakinan bahwa MIE telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang dipersyaratkan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 December 2025, saldo pinjaman MIE kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk masing – masing sebesar Rp 35.383.708.046 dan Rp 60.704.736.051.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Fasilitas Kredit I

Pada tanggal 25 Mei 2023, MIE memperoleh fasilitas kredit I sebesar Rp 10.000.000.000 untuk *refinancing* gedung kantor MIE. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 11,00% per tahun efektif – *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 5 tahun.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Modern Industrial Estat (MIE)** (Continued)*

***PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk** (Continued)*

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by accounts receivables and inventories of MIE, as well as land and building with a total area of 8,205 m^2 and 11,457 m^2 owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten (Notes 6, 7 and 11).

MIE is required to maintain the following financial ratios:

- *Positive net working capital*
- *Debt to equity ratio maximum 300%*
- *Interest coverage ratio minimum 200%*

As of 31 December 2025, management believes that MIE has met all required financial ratios.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, outstanding balance of MIE loan to PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk amounted to Rp 35,383,708,046 and Rp 60,704,736,051, respectively.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Credit Facility I

On 25 May 2023, MIE obtained credit facility I amounting to Rp 10,000,000,000 to finance the refinancing of MIE's office building. The credit facility bears interest at a minimum of 11.00% per annum effective - floating rate and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 5 years.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Lanjutan)

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	*Periode/ Period*	*Angsuran/bulan/ Installment/month*	T o t a l
1 – 60	Mei 2023 – Mei 2028/ *May 2023 – May 2028*	166.666.667	10.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 1.597 m^2 dan luas bangunan 2.531 m^2 berupa gedung kantor sesuai dengan SHGB No. 675 atas nama PT Modern Industrial Estat (Catatan 11).

Fasilitas Kredit II

Pada tanggal 25 Mei 2023, MIE memperoleh fasilitas kredit II sebesar Rp 27.000.000.000 untuk Modal Kerja Pembiayaan Piutang Usaha PT Modern Industrial Estat. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 11,00% per tahun efektif – *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 4 tahun.

Jadwal pembayaran untuk fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	*Periode/ Period*	*Angsuran/bulan/ Installment/month*	T o t a l
1 – 48	Mei 2023 – Mei 2027/ *May 2023 – May 2027*	562.500.000	27.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m^2 dan 1.668 m^2 berupa gedung pengelolaan air (*water treatmen plant*) sesuai dengan SHGB No. 00017 atas nama PT Multi Tirta Mandiri (entitas anak) (Catatan 11).
- 1 set mesin *water treatment plant* (Catatan 11).
- Piutang usaha MIE (Catatan 6).

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Modern Industrial Estat (MIE)** (Continued)*

***PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk** (Continued)*

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by:
- *Land and building with area of 1,597 m^2 and building area of 2,531 m^2 in the form of office building in accordance with SHGB No. 675 in the name of PT Modern Industrial Estat (Note 11).*

Credit Facility II

On 25 May 2023, MIE obtained credit facility II amounting to Rp 27,000,000,000 for Working Capital Financing of Trade Receivable of PT Modern Industrial Estat. The credit facility bears interest at a minimum of 11.00% per annum effective - floating rate and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 4 years.

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by:
- *Land and building with area of 10,002 m^2 and 1,668 m^2, respectively in the form of water treatment plant in accordance with SHGB No. 00017 in the name of PT Multi Tirta Mandiri (subsidiary) (Note 11).*
- *1 set of water treatment plant machine (Note 11).*
- *Trade receivables of MIE (Note 6).*

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit III

Pada tanggal 24 September 2024, MIE memperoleh fasilitas kredit III sebesar Rp 10.000.000.000 untuk Modal Kerja Pembiayaan Piutang Usaha PT Modern Industrial Estat. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 12,50% per tahun efektif – *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 4 tahun.

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	*Periode/ Period*	*Angsuran/bulan/ Installment/month*	T o t a l
1 – 48	November 2024 – November 2028/ *November 2024 - November 2028*	208.333.333	10.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m^2 dan 1.668 m^2 berupa gedung pengelolaan air (*water treatmen plant*) sesuai dengan SHGB No. 00017 atas nama PT Multi Tirta Mandiri (entitas anak) (Catatan 11).

Fasilitas Kredit IV

Pada tanggal 24 Juni 2026, MIE memperoleh fasilitas kredit IV sebesar Rp 23.000.000.000 untuk Modal Kerja Pembiayaan Piutang Usaha PT Modern Industrial Estat. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 12,50% per tahun efektif – *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 4 tahun.

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	*Periode/ Period*	*Angsuran/bulan/ Installment/month*	T o t a l
1 – 48	Juni 2026 – Juni 2030/ *June 2026 - June 2030*	479.166.667	23.000.000.000

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Modern Industrial Estat (MIE)** (Continued)*

***PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk** (Continued)*

Credit Facility III

On 24 September 2024, MIE obtained credit facility III amounting to Rp 10,000,000,000 for Working Capital Financing of Trade Receivable of PT Modern Industrial Estat. The credit facility bears interest at a minimum of 12.50% per annum effective - floating rate and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 4 years.

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by:
- *Land and building with area of 10,002 m^2 and 1,668 m^2, respectively in the form of water treatment plant in accordance with SHGB No. 00017 in the name of PT Multi Tirta Mandiri (subsidiary) (Note 11).*

Credit Facility IV

On 24 June 2026, MIE obtained credit facility III amounting to Rp 23,000,000,000 for Working Capital Financing of Trade Receivable of PT Modern Industrial Estat. The credit facility bears interest at a minimum of 12.50% per annum effective - floating rate and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 4 years.

The payment schedule for the facility is as follows:

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit IV (Lanjutan)

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m^2 dan 1.668 m^2 berupa gedung pengelolaan air (*water treatmen plant*) sesuai dengan SHGB No. 00017 atas nama PT Multi Tirta Mandiri (entitas anak) (Catatan 11).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 saldo pinjaman MIE kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk *facility* I sampai dengan *facility* IV masing-masing sebesar Rp 34.812.500.000 dan Rp 21.687.500.000.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit I

Pada tanggal 14 Oktober 2025, MIE memperoleh fasilitas kredit I sebesar Rp 205.000.000.000 untuk tujuan modal kerja. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga efektif sebesar 11,25% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 2 tahun.

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ ***Installments***	***Periode/ Period***	***Angsuran/bulan/ Installment/month***	**T o t a l**
1 – 3	Oktober 2025 – Desember 2025/ *October 2025 – December 2025*	2.000.000.000	6.000.000.000
4 - 21	Januari 2026 – Juni 2027/ January 2026 – June 2027	8.850.000.000	159.300.000.000
22 - 23	Juli 2027 – Agustus 2027/ July 2027 – August 2027	13.500.000.000	27.000.000.000
24	September 2027	12.700.000.000	12.700.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah seluas 21.224 m2 atas nama PT Modern Internasional Tbk yang sedang dalam proses balik nama ke PT Sentralindo Karunia Lestari.
- Persediaan atas nama PT Modern Industrial Estat
- Jaminan perusahaan dari PT New Asia Industrial Estate (NAIE) dan PT Sentralindo Karunia Lestari
- Jaminan pribadi atas nama Wiliam Honoris

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk** (Continued)*

Credit Facility IV (Continued)

The credit facility is secured by:
- *Land and building with area of 10,002 m^2 and 1,668 m^2, respectively in the form of water treatment plant in accordance with SHGB No. 00017 in the name of PT Multi Tirta Mandiri (subsidiary) (Note 11).*

As of 30 September 2026 and 31 December 2025 outstanding balance of MIE loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk facility I and facility IV amounted to Rp 34,812,500,000 and Rp 32,937,500,000, respectively.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Credit Facility I

On 14 October 2025, MIE obtained a credit facility I amounting to Rp 205,000,000,000 for working capital purposes. This facility bears an effective interest rate of 11.25% per annum and may be changed from time to time in accordance with the bank's prevailing policy. The loan has a term of 2 years.

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by:
- *Land covering an area of 21,224 m^2 under the name of PT Modern Internasional Tbk, which is currently in the process of being transferred to PT Sentralindo Karunia Lestari*
- *Inventories under the name of PT Modern Industrial Estat*
- *Corporate guarantees from PT New Asia Industrial Estate (NAIE) and PT Sentralindo Karunia Lestari*
- *Personal guarantee from Wiliam Honoris*

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit II

Pada tanggal 27 November 2025, MIE memperoleh fasilitas kredit II sebesar Rp 45.600.000.000 berupa *Cash Collateral Credit* untuk tujuan modal kerja. Pinjaman tersebut dikenakan suku bunga 1% per tahun di atas suku bunga giro yang berlaku dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinajamn ini berjangka waktu 3 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Rekening giro dengan akun No. 999998828 atas nama PT Modern Industrial Estat.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 saldo pinjaman MIE kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk *facility* I dan *facility* II masing – masing sebesar Rp 163.860.946.136 dan Rp 243.418.604.973.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 31 Desember 2024, MSM memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 45.000.000.000 untuk membiayai pembangunan proyek Perusahaan yang berlokasi di residensial dan komersial Jakarta Garden City di Cakung, Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 10% per tahun. Pinjaman ini berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Modern Industrial Estat (MIE)** (Continued)*

***PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk** (Continued)*

Credit Facility II

On 27 November 2025, MIE obtained Credit Facility II amounting to Rp 45,600,000,000 in the form of Cash Collateral Credit for working capital purposes. The loan bears an interest rate of 1% per annum above the prevailing current account interest rate and may be changed from time to time in accordance with the bank's policy. The loan has a term of 3 months from the signing date of the credit agreement.

The credit facility is secured by:
- *Current account No. 999998828 under the name of PT Modern Industrial Estat.*

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the outstanding loan balance of MIE to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Facility I and Facility II amounted to Rp 163,860,946,136 and Rp 243,418,604,973, respectively.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

On 31 December 2024, MSM obtained credit facility amounting to Rp 45,000,000,000 to finance the construction of the Company's project located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta. The credit facility bears interest rate of 10% per annum. This loan has a term of 36 months from the date of the agreement.

The payment schedule for the facility is as follows:

Angsuran ke/ ***Installments***	**Angsuran/bulan/** ***Installment/month***	**T o t a l/** ***T o t a l***
1 – 36	1.250.000.000	45.000.000.000

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan Bangunan terletak di Modern Town Market, Komplek Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1899 milik PT Mitra Sindo Sukses dengan luas tanah 9.233 m^2 sebesar Rp 140.530.000.000 (Catatan 11) dan
- Fidusia Notariil atas Persediaan milik PT Mitra Sindo Makmur dan PT Mitra Sindo Sukses pada tanggal 30 Juni 2024 sebesar Rp 253.882.500.669 (Catatan 7).

Perusahaan diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:
- *Current* rasio minimal 1,00x
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,20x
- *Debt service coverage* minimal 100%

Dalam hal MSM gagal memelihara rasio keuangan sesuai *financial convenant* di atas, maka pemegang saham bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan Perusahaan, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai 12 bulan berikutnya.

Pada tanggal 31 Desember 2025 semua rasio keuangan yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh MSM.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 saldo pinjaman MSM kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 18.720.832.123 dan Rp 29.927.219.243.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit I

Pada tanggal 27 Mei 2022, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 100.000.000.000 untuk digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pengembangan Jakarta Garden City. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 10,00% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk *(Continued)*

The credit facility is secured by:
- *Land and building located in Modern Town Market, Jakarta Garden City Complex, with Land Use Rights Certificate (SHGB) No. 1899 owned by PT Mitra Sindo Sukses, covering a land area of 9,233 m^2 with a value of Rp 140,530,000,000 (Note 11) and*
- *Notarial fiduciary over the inventory owned by PT Mitra Sindo Makmur and PT Mitra Sindo Sukses, executed on 30 June 2024, with a value of Rp 253,882,500,669 (Note 7).*

The Company is required to maintain the following financial ratios:
- *Current ratio minimum 1.00x*
- *Debt to equity ratio maximum 2.20x*
- *Debt service coverage minimum 100%*

In the event that MSM fails to maintain the financial ratios in accordance with the financial covenant above, the shareholders shall be responsible for improving the Company's financial condition, including, if necessary, making additional capital contributions to restore the financial ratios no later than the next 12 months.

As of 31 December 2025 all financial ratios required were met by MSM.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the outstanding loan balance of MSM to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk amounted to Rp 18,720,832,123 and Rp 29,927,219,243, respectively.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Credit Facility I

On 27 May 2022, MSS obtained credit facility amounting to Rp 100,000,000,000 to be used as additional working capital for the development of Jakarta Garden City. The credit facility bears interest rate of 10.00% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit I (Lanjutan)

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	Periode/ *Period*	Angsuran/bulan/ *Installment/month*	T o t a l
1 – 35	Juni 2022 – April 2025/ *June 2022 – April 2025*	2.750.000.000	96.250.000.000
36	Mei 2025/*May 2025*	3.750.000.000	3.750.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 milik MSS seluas 9.233 m^2 (Catatan 11).
- Fidusia Notariil atas piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2021 dan persediaan pada tanggal 30 September 2023 milik MSS (Catatan 6 dan 7).
- Hak tagih dan dana yang dibatasi penggunaannya milik MSS sebesar Rp 194.780.714.722 (Catatan 5).

MSS diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- *Current* rasio minimal 1,00x
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,5x
- *Debt service coverage* rasio minimal 100%

Dalam hal MSS gagal memelihara rasio keuangan sesuai financial covenant di atas, maka Perusahaan bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan MSS, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai dengan 12 bulan berikutnya.

Pada tanggal 31 Desember 2025 semua rasio keuangan yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh MSS.

Pada tanggal 23 Juni 2025, MSS telah melunasi seluruh pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk fasilitas I.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Mitra Sindo Sukses (MSS)** (Continued)*

***PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk** (Continued)*

Credit Facility I (Continued)

Payment schedule for the credit facility is as follow:

The credit facility is secured by:
- *Land and building located at Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 owned by MSS covering an area of 9,233 m^2 (Note 11).*
- *Notarial Fiduciary on trade receivable as of 31 December 2021 and inventories as of 30 September 2023 owned by MSS (Notes 6 and 7).*
- *Collection rights and restricted fund of MSS amounting to Rp 194,780,714,722 (Note 5).*

MSS is required to maintain the following financial ratios:
- *Current ratio minimum 1.00x*
- *Debt to equity ratio maximum 2.5x*
- *Debt service coverage ratio minimum 100%*

In the event that MSS fails to maintain financial ratios in accordance with the financial covenants above, then Company is responsible for improving MSS's financial condition, including, if necessary, additional capital injection to restore the financial ratios no later than the next 12 months.

As of 31 December 2025 all financial ratios required were met by MSS.

As of 23 June 2025, MSS fully paid its loan from PT Negara Indonesia (Persero) Tbk of facility I.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

Fasilitas Kredit II

Pada tanggal 25 Desember 2023, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 40.000.000.000 untuk digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pengembangan Jakarta Garden City. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 11,25% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

Pada tanggal 31 Maret 2026, MSS memperoleh perubahan fasilitas kredit dari sebelumnya sebesar Rp 40.000.000.000 berubah menjadi Rp 55.000.000.000.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	**Periode/** *Period*	**Angsuran/bulan/** *Installment/month*	**T o t a l/** *T o t a l*
1 - 35	Januari 2024 – November 2026/ *January 2024 – November 2026*	1.111.000.000	38.885.000.000
36	Desember 2026/*December 2026*	1.115.000.000	1.115.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 milik MSS seluas 9.233 m^2 (Catatan 11).
- Fidusia Notariil atas piutang usaha dan persediaan pada tanggal 30 September 2023 milik MSS (Catatan 7).
- Hak tagih dan dana yang dibatasi penggunaannya milik MSS sebesar Rp 194.780.714.722 (Catatan 5).

MSS diharuskan untuk menjaga rasio keuangann berikut:

- *Current* rasio minimal 1,00x
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,5x
- Kewajiban bunga dan pokok tercover minimal 100%

Dalam hal MSS gagal memelihara rasio keuangan sesuai financial covenant di atas, maka MSS bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan MSS, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai dengan 12 bulan berikutnya.

Pada tanggal 31 Desember 2025 semua rasio keuangan yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh MSS.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Mitra Sindo Sukses (MSS)** (Continued)*

Credit Facility II

On 25 December 2023, MSS obtained credit facility amounting to Rp 40,000,000,000 to be used as additional working capital for the development of Jakarta Garden City. The credit facility bears interest rate of 11.25% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

On March 31, 2026, MSS obtained an amendment to its credit facility, increasing the amount from Rp 40,000,000,000 to Rp 55,000,000,000.

Payment schedule for the credit facility is as follow:

The credit facility is secured by:
- *Land and building located at Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 owned by MSS covering an area of 9,233 m^2 (Note 11).*
- *Notarial Fiduciary on trade receivable and inventories as of 30 September 2023 owned by MSS (Notes 7).*
- *Collection rights and restricted fund of MSS amounting to Rp 194,780,714,722 (Note 5).*

MSS is required to maintain the following financial ratios:
- *Current ratio minimum 1x*
- *Debt to equity ratio maximum 2.5x*
- *Interest and principal liabilities are covered minimum 100%*

In the event that MSS fails to maintain financial ratios in accordance with the financial covenants above, then MSS is responsible for improving MSS's financial condition, including, if necessary, additional capital injection to restore the financial ratios no later than the next 12 months.

As of 31 December 2025 all financial ratios required were met by MSS.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit III

Pada tanggal 31 Juli 2025, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 40.000.000.000 untuk digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pengembangan Jakarta Garden City. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 10,00% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

Pada tanggal 31 Maret 2026, MSS memperoleh perubahan fasilitas kredit dari sebelumnya sebesar Rp 40.000.000.000 berubah menjadi Rp 55.000.000.000.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	**Periode/** *Period*	**Angsuran/bulan/** *Installment/month*	**T o t a l/** *T o t a l*
1 - 35	Agustus 2025 – Juni 2028/ *August 2025 – June 208*	1.115.000.000	39.025.000.000
36	*Juli 2028/ July 2028*	975.000.000	975.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:
- Tanah dan bangunan yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 milik MSS seluas 9.233 m^2 (Catatan 11).
- Fidusia Notariil atas persediaan pada tanggal 30 Juni 2024 milik MSS (Catatan 6 dan 7).

MSS diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- *Current* rasio minimal 1,00x
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,5x
- Kewajiban bunga dan pokok tercover minimal 100%

Dalam hal MSS gagal memelihara rasio keuangan sesuai financial covenant di atas, maka MSS bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan MSS, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai dengan 12 bulan berikutnya.

Pada tanggal 31 Desember 2025 semua rasio keuangan yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh MSS.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo terhutang fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 73.370.160.326 dan Rp 47.631.230.418.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Mitra Sindo Sukses (MSS)** (Continued)*

***PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk** (Continued)*

Credit Facility III

On 31 July 2025, MSS obtained credit facility amounting to Rp 40,000,000,000 to be used as additional working capital for the development of Jakarta Garden City. The credit facility bears interest rate of 10.00% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

On March 31, 2026, MSS obtained an amendment to its credit facility, increasing the amount from Rp 40,000,000,000 to Rp 55,000,000,000.

Payment schedule for the credit facility is as follow:

The credit facility is secured by:
- *Land and building located at Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 owned by MSS covering an area of 9,233 m^2 (Note 11).*
- *Notarial Fiduciary on inventories as of 30 July 2024 owned by MSS (Notes 6 and 7).*

MSS is required to maintain the following financial ratios:
- *Current ratio minimum 1x*
- *Debt to equity ratio maximum 2.5x*
- *Interest and principal liabilities are covered minimum 100%*

In the event that MSS fails to maintain financial ratios in accordance with the financial covenants above, then MSS is responsible for improving MSS's financial condition, including, if necessary, additional capital injection to restore the financial ratios no later than the next 12 months.

As of 31 December 2025 all financial ratios required were met by MSS.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, total outstanding balance of the credit facility amounted to Rp 73,370,160,326 and Rp 47,631,230,418, respectively.

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 19 Januari 2024, GSP memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sampai jumlah sebesar Rp 80.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk modal kerja. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 9,75% - 11,50% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	**Periode/** *Period*	**Angsuran/bulan/** *Installment/month*	**T o t a l/** *T o t a l*
1 - 35	Januari 2024 – Desember 2026/ *January 2024 – December 2026*	2.250.000.000	78.750.000.000
36	Januari 2027/*January 2027*	1.250.000.000	1.250.000.000

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ *Installments*	**Periode/** *Period*	**Angsuran/bulan/** *Installment/month*	**T o t a l/** *T o t a l*
1 - 35	Januari 2024 – Desember 2026/ *January 2024 – December 2026*	2.250.000.000	78.750.000.000
36	Januari 2027/*January 2027*	1.250.000.000	1.250.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Piutang usaha dan persediaan milik GSP yang diikat dalam bentuk PJ-08 sebesar Rp 80.000.000.000 (Catatan 6 dan 7).
- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 001/Sukamanah, seluas 85.399 m^2 terletak di Desa Sukamanah, Kecamatan Jambe, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 98.202.622.000 (Catatan 9).
- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 002 – 142/Sukamanah, seluas 11.955 m^2 terletak di Desa Sukamanah, Kecamatan Jambe, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 13.747.378.000 (Catatan 9).

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

On 19 January 2024, GSP obtained a credit loan facility from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk with a maximum amount of Rp 80,000,000,000. This loan facility is used for working capital. The credit facility bears interest rate of 9.75% - 11.50% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

Payment schedule for the credit facility is as follow:

Payment schedule for the credit facility is as follow:

The credit facility is secured by:

- *Trade receivable and inventory owned by GSP secured in the form of PJ-08 amounting to Rp 80,000,000,000 (Notes 6 and 7).*
- *Land with Building Use Rights Certificate No. 001/Sukamanah, with an area of 85,399 m^2 located in Sukamanah Village, Jambe District, Tangerang Regency, Banten Province, with a first-ranking mortgage of Rp 98,202,622,000 (Note 9).*
- *Land with Building Use Rights Certificate No. 002 – 142/Sukamanah, with an area of 11,955 m^2 located in Sukamanah Village, Jambe District, Tangerang Regency, Banten Province, with a first-ranking mortgage of Rp 13,747,378,000 (Note 9).*

21. **UTANG BANK JANGKA PANJANG** (Lanjutan)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP) (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

GSP diharuskan untuk menjaga rasio berikut:

- Positif *net working capital*
- Saldo terutang fasilitas kredit wajib dicover dengan persediaan sebesar ≥ 143%
- *Debt to equity* rasio maksimal 700%
- *Interest coverage* rasio minimal 200%
- Rasio Proyeksi Nilai Likuidasi terhadap baki debet minimal 120%

Per 31 Desember 2025, seluruh kewajiban afirmatif yang dipersyaratkan dalam perjanjian pinjaman telah dipenuhi oleh GSP, dan tidak terdapat pelanggaran terhadap ketentuan yang ditetapkan oleh pihak pemberi pinjaman.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman GSP kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 10.228.176.713 dan Rp 28.197.511.991.

*21. **LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

***PT Griya Sukamanah Permai (GSP)** (Continued)*

***PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk** (Continued)*

GSP is required to maintain the following ratios:

- *Positive net working capital*
- *The outstanding balance of credit facilities must be covered by inventory of ≥ 143%*
- *Debt to equity ratio maximum 700%*
- *Interest coverage ratio minimum 200%*
- *The projected liquidation value to outstanding balance ratio minimum 120%*

As of 31 December 2025, all affirmative covenants required under the loan agreement have been fulfilled by GSP, and no breaches of the covenant terms were noted.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, outstanding balance of GSP loan to PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk amounted to Rp 10,228,176,713 and Rp 28,197,511,911, respectively.

22. **MODAL SAHAM**

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan berdasarkan jenis saham adalah sebagai berikut:

	Jumlah saham/ *Total shares* (Lembar/*Shares*)	**Nilai nominal/ *Par value***	**T o t a l**	
Seri A	6.113.691.376	250	1.528.422.844.000	*Series A*
Seri B	6.419.375.946	125	802.421.993.094	*Series B*
T o t a l	12.533.067.322		2.330.844.837.094	***T o t a l***

Saham Seri A dan B Perusahaan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham dan hak atas dividen.

*22. **SHARE CAPITAL***

The Company's issued and fully paid shares based on series of shares are as follows:

Series A and B shares have the same rights and are equal in every respect, including voting rights in the General Meeting of Shareholders and the right to dividends.

22. **MODAL SAHAM** (Lanjutan) / 22. ***SHARE CAPITAL*** *(Continued)*

Komposisi pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders are as follows:

30 September 2026	**Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ *Number of shares issued and fully paid***	**Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership***	**T o t a l**	***30 September 2026***
Pemegang saham				***Shareholders***
PT Panin Sekuritas Tbk	1.973.046.620	15,74%	366.938.548.220	*PT Panin Sekuritas Tbk*
PT Honoris Corporindo Pratama	1.647.364.426	13,14%	306.369.603.606	*PT Honoris Corporindo Pratama*
Haiyanto	1.216.996.800	9,71%	226.331.721.944	*Haiyanto*
AA Land Pte Ltd., Singapura	932.515.721	7,44%	173.425.179.815	*AA Land Pte Ltd., Singapore*
Woodside Global Venture Inc	825.600.100	6,59%	153.541.482.007	*Woodside Global Venture Inc*
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	5.937.543.655	47,38%	1.104.238.301.502	*Public (less than 5% ownership interest each)*
T o t a l	12.533.067.322	100,00%	2.330.844.837.094	***T o t a l***

31 Desember 2025	**Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ *Number of shares issued and fully paid***	**Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership***	**T o t a l**	***31 December 2025***
Pemegang saham				***Shareholders***
PT Panin Sekuritas Tbk	1.916.346.620	15,29%	356.393.731.147	*PT Panin Sekuritas Tbk*
PT Honoris Corporindo Pratama	1.704.064.426	13,60%	316.914.420.679	*PT Honoris Corporindo Pratama*
Haiyanto	1.216.996.800	9,71%	226.331.721.944	*Haiyanto*
AA Land Pte Ltd., Singapura	932.515.721	7,44%	173.425.179.815	*AA Land Pte Ltd., Singapore*
Woodside Global Venture Inc	825.600.100	6,59%	153.541.482.007	*Woodside Global Venture Inc*
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	5.937.543.655	47,38%	1.104.238.301.502	*Public (less than 5% ownership interest each)*
T o t a l	12.533.067.322	100,00%	2.330.844.837.094	***T o t a l***

Perusahaan telah melakukan pembelian kembali sejumlah 585.750.900 lembar saham atau sebesar Rp 136.189.338.200 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Company has repurchased a total of 585,750,900 shares amounting Rp 136,189,338,200 as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR / *23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(16.260.579.631)	(16.260.579.631)	*Difference arising from restructuring transaction of entities under common control*
Bagian ekuitas obligasi konversi	8.161.682.404	8.161.682.404	*Equity portion of convertible bonds*
Biaya penerbitan saham perdana	(3.695.839.247)	(3.695.839.247)	*Share issuance costs on initial public offering*
Lain-lain	40.552.222.300	40.552.222.300	*O t h e r s*
T o t a l	28.757.485.826	28.757.485.826	***T o t a l***

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI / *24. NON-CONTROLLING INTEREST*

Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.

Kepentingan non-pengendali masing-masing sebesar Rp 1.977.994.441 dan Rp 1.540.880.980 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 yang merupakan 10,00% dan 0,08% bagian pemegang saham minoritas di PT Multi Tirta Mandiri dan PT Modern Mitrakarya Serasi.

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Company.

Non-controlling interests amounted to Rp 1,977,994,441 and Rp 1,540,880,980 as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively, which pertains to 10.00% and 0.08% minority interest in PT Multi Tirta Mandiri and PT Modern Mitrakarya Serasi.

25. PENDAPATAN / *25. REVENUES*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
T a n a h	264.843.127.161	101.872.810.395	*L a n d*
Rumah tinggal dan ruko	135.496.015.677	444.287.173.675	*Residential houses and shophouses*
EPS dan *Wiremesh*	7.336.799.120	16.097.192.564	*EPS and Wiremesh*
Apartemen	1.600.505.609	13.574.965.547	*Apartment*
Penjualan bersih	409.276.447.567	575.832.142.181	***Net sales***
Pendapatan dari hotel dan sewa	64.051.104.701	59.450.018.494	***Hotel and rental income***
Lapangan golf			*Golf course*
Green fees	8.874.134.802	11.772.792.012	*Green fees*
Keanggotaan	8.337.519.632	6.138.288.294	*Membership fees*
Lain-lain	47.926.237.783	34.999.521.995	*O t h e r s*
Restoran *club house*	15.631.630.719	15.234.466.749	*Club house restaurant*
Lapangan golf dan restoran *club house*	80.769.522.936	68.145.069.050	***Golf course and club house Restaurant***
T o t a l	554.097.075.204	703.427.229.725	***T o t a l***

Pada tahun 2026, penjualan kepada PT Famous Indonesia Industries sebesar Rp 152.677.980.000 melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian. Pada tahun 2025, tidak terdapat penjualan kepada pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian.

In 2026, sale to PT Famous Indonesia Industries amounting to Rp 152,677,980,000 exceed 10% of total consolidated revenues. In 2025, there is no sale to customers that is more than 10% of the total consolidated revenues.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *26. COST OF REVENUES*

	30 September 2026/ ***30 September 2026***	**30 September 2025/** ***30 September 2025***	
T a n a h	88.431.603.713	45.110.644.073	*L a n d*
Rumah tinggal dan ruko	64.416.342.303	192.733.011.209	*Residential houses and shophouses*
EPS dan *Wiremesh*	6.573.797.793	14.237.367.311	*EPS and Wiremesh*
Apartemen	2.375.552.480	12.637.322.934	*Apartment*
Beban pokok penjualan (Catatan 7)	161.797.296.289	264.718.345.527	***Cost of Sales*** *(Note 7)*
Beban penyusutan (Catatan 11)	24.488.280.176	25.194.726.548	*Depreciation expense (Note 11)*
Ruangan	15.161.196.458	7.873.444.400	*R o o m s*
Makanan dan minuman (Catatan 7)	6.701.399.558	8.860.359.880	*Food and beverage (Note 7)*
Perlengkapan, perawatan dan biaya manajemen	3.564.348.199	4.914.024.029	*Utilities, maintenance and management fee*
Lain-lain	1.857.420.326	467.402.853	*O t h e r s*
Beban langsung hotel dan sewa	51.772.644.717	47.309.957.710	***Direct cost of hotel and rental income***
Lapangan golf:			*Golf course:*
Gaji dan tunjangan lainnya	19.606.597.661	17.828.482.727	*Salaries and allowance*
Beban penyusutan (Catatan 11)	5.827.289.107	4.066.853.995	*Depreciation expenses (Note 11)*
Lain-lain	14.075.483.709	8.883.730.049	*O t h e r s*
Sub-total	39.509.370.477	30.779.066.771	***Sub-total***
Restoran *club house*:			*Club house restaurant:*
Gaji dan tunjangan	6.841.962.389	5.136.181.033	*Salaries and allowances*
Makanan dan minuman (Catatan 7)	5.486.893.630	5.139.592.044	*Food and beverages (Note 7)*
Lain-lain	1.716.396.613	1.698.366.784	*O t h e r s*
Sub-total	14.045.252.632	11.974.139.861	***Sub-total***
Beban langsung lapangan golf dan restoran *club house*	53.554.623.109	42.753.206.632	***Direct costs of golf course and club house restaurant***
T o t a l	267.124.564.115	354.781.509.869	***T o t a l***

EPS dan *wiremesh* termasuk beban penyusutan masing - masing sebesar nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Catatan 11).

EPS and wiremesh include depreciation expense amounting to nil for nine month period ended 30 September 2026 and 2025 (Note 11).

Tidak ada pembelian dari pemasok yang melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian.

There is no purchases from suppliers involving more than 10% from total consolidated cost of revenues.

27. BEBAN PENJUALAN / *27. SELLING EXPENSES*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	21.118.749.030	20.371.382.562	*Salaries and employees benefits*
Iklan dan promosi	16.502.213.240	45.712.018.393	*Advertising and promotion*
Komisi penjualan	4.505.737.631	12.001.165.110	*Sales commissions*
Biaya pemeliharaan dan perbaikan	1.548.570.600	2.292.580.000	*Repairs and maintenance*
Beban penyusutan (Catatan 11)	1.316.813.447	1.317.763.445	*Depreciation expense (Note 11)*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	318.156.499	850.119.602	*Others (each below Rp 1 billion)*
Total	45.310.240.447	82.545.029.112	***Total***

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	104.899.150.301	105.729.548.287	*Salaries, wages and employee benefits*
Beban konsultan	37.215.724.249	17.747.091.943	*Consultant fees*
Beban keamanan	31.933.401.629	34.164.659.010	*Security expenses*
Pemeliharaan dan perbaikan	29.442.642.816	32.588.696.249	*Repairs and maintenance*
Beban penyusutan (Catatan 11)	16.048.419.140	18.426.693.562	*Depreciation expenses (Note 11)*
Sumbangan, jamuan dan representasi	15.703.365.776	16.635.354.281	*Donation, entertainment and representation*
Pajak dan perijinan	13.864.541.824	60.452.397.692	*Taxes and licenses*
Listrik, air, pos dan telekomunikasi	7.411.157.923	6.938.763.329	*Electricity, water, postage and telecommunication*
Beban Asuransi	5.648.813.949	4.896.635.439	*Insurance expenses*
Biaya langganan	4.978.909.273	5.340.992.345	*Subscription fees*
Beban pengiriman	4.095.928.368	4.475.584.938	*Shipping fees*
Biaya sewa	2.841.078.464	2.746.020.575	*Rent expenses*
Beban penyusutan aset hak guna	2.308.575.389	2.284.437.545	*Depreciation of right-of-use asset*
Biaya bank	1.971.913.617	1.695.136.067	*Bank administration*
Keperluan kantor	1.561.346.503	1.447.858.827	*Office supplies*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	12.258.139.852	10.956.796.349	*Others (each below Rp 1 billion)*
Total	292.183.109.073	326.526.666.438	***Total***

29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA / *29. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE*

a. Pendapatan Operasi Lainnya / *a. Other Operating Income*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Keuntungan dari penyelesaian Obligasi yang harus dibayar	-	997.870.509.881	*Gain from settlement of Bond Payable*
Pendapatan atas sewa pembiayaan aset tetap	397.129.204	334.184.426	*Income on lease of property, plant and equipment*
Lain-lain	85.503.011.548	189.405.856.720	*Others*
Total	85.900.140.752	1.187.610.551.027	***Total***

Pendapatan lainnya termasuk pendapatan Grup dari jasa lain yang ditawarkan kepada pelanggan yang meliputi beban keanggotaan, beban pemeliharaan, beban air dan beban listrik.

Other income includes the Group's income from other services offered to customers which include membership fees, maintenance fees, water charges and electricity charges.

29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA (Lanjutan) / *OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE (Continued)*

b. **Beban Operasi Lainnya** / *Other Operating Expenses*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Rugi atas nilai mata uang asing – bersih	513.527.894.539	227.606.811.967	*Loss on foreign exchange – Net*
Biaya penerbitan utang	-	147.690.422.712	*Debt issuance costs*
Lain-lain	34.262.703.492	5.655.793.838	*Others*
Total	547.790.598.031	380.953.028.517	***Total***

30. BEBAN KEUANGAN / *FINANCE COSTS*

	30 September 2026/ *30 September 2026*	30 September 2025/ *30 September 2025*	
Utang obligasi	219.043.728.406	144.665.923.725	*Bonds payable*
Utang bank	174.278.782.500	135.245.057.017	*Bank loans*
Liabilitas sewa	585.559.646	615.878.439	*Lease liabilities*
Total	393.908.070.552	280.526.859.181	***Total***

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

Transaksi antara Grup, yang merupakan pihak berelasi Perusahaan, telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

Transactions between the Group, which is the Company's related party, have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ *Related parties*	Sifat dari hubungan/ *Nature of relationship*	Sifat dari transaksi/ *Nature of transaction*
1.	PT Modern Griya Reksa (MGR)	Perusahaan yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan / *Entities which have the same key management personnel with the Company*	Utang usaha/ *Trade payable*
2.	PT Waskita Modern Realti (WMR)	Asosiasi/ *Associate*	Piutang lain-lain dan pendapatan keuangan/ *Other receivables and finance income*

31. **SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI** (Lanjutan)

*31. **ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (Continued)*

Rincian saldo akun-akun dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of the balances of accounts with related parties are as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Piutang lain-lain			***Other receivables***
PT Waskita Modern Realti	8.154.680.233	7.658.337.125	*PT Waskita Modern Realti*
Persentase dari total aset	0,06%	0,06%	***Percentage from total assets***
Utang usaha (Catatan 14 dan 33)			***Trade payables*** *(Notes 14 and 33)*
PT Modern Griya Reksa	109.738.131.525	109.738.131.525	*PT Modern Griya Reksa*
Persentase dari total liabilitas	1,06%	1,09%	***Percentage from total liabilities***

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Pendapatan keuangan			***Finance income***
PT Waskita Modern Realti	496.343.307	452.668.182	*PT Waskita Modern Realti*
Persentase dari total pendapatan keuangan	0,09%	0,06%	***Percentage from total finance income***

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Details of the types of transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

Berdasarkan surat pinjaman pemegang saham No. ADD-4/013/P.WMR/2022/2025 tanggal 15 Desember 2025 terdapat perpanjangan jangka waktu pengembalian pinjaman pemegang saham menjadi 31 Desember 2026.

Based on the shareholder loan agreement No. ADD-4/013/P.WMR/2022/2025 dated 15 December 2025, the due date for the shareholder loan has been extended to 31 December 2026.

Berdasarkan surat pinjaman pemegang saham No. ADD-3/013/P.WMR/2022/2024 tanggal 9 Agustus 2024 terdapat perpanjangan jangka waktu pengembalian pinjaman pemegang saham menjadi 31 Desember 2025.

Based on the shareholder loan agreement No. ADD-3/013/P.WMR/2022/2024 dated 9 August 2024, the due date for the shareholder loan has been extended to 31 December 2025.

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 9 Agustus 2025, PT Modern Griya Reksa dan Perusahaan setuju untuk memperpanjang periode pembayaran utang tersebut hingga September 2026 (Catatan 33).

Based on addendum agreement dated 9 August 2025, PT Modern Griya Reksa and MSM agreed to extend the payment period of the payable to September 2026 (Note 33).

Jumlah beban kompensasi bruto bagi manajemen kunci (termasuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi) Perusahaan adalah sebagai berikut:

The amount of gross compensation for key management (including members of the Boards of Commissioners and Directors) of the Company are as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Dewan Komisaris			***Board of Commissioners***
Imbalan kerja jangka pendek	7.681.757.177	6.604.958.564	*Short-term employee benefits*
Dewan Direksi			***Board of Directors***
Imbalan kerja jangka pendek	10.005.017.119	10.869.562.832	*Short-term employee benefits*

32. SEGMEN OPERASI / *32. OPERATING SEGMENTS*

Grup mengklasifikasikan aktivitas usahanya berdasarkan lokasi proyek dan produk dan jasa, dimana untuk masing-masing proyek mempunyai pendapatan dari pelanggan yang dapat diatribusikan secara langsung per lokasi proyek dan per produk dan jasa, dan masing-masing mempunyai pengaruh dalam hal membuat keputusan.

The Group classified its business activity based on project location and products and services. Each project has revenue from customers that can be attributed directly per project site and per products and services, and each has an influence in terms of making decisions.

Tidak ada transaksi yang signifikan antar segmen. Pendapatan antar-segmen dieliminasi pada saat konsolidasi.

There were no significant transactions between segments. Inter-segment revenues are eliminated upon consolidation.

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut:

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*							
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ *Elimination*	T o t a l	
Pendapatan	161.132.258.104	49.699.222.960	116.172.584.216	171.860.681.020	55.232.328.904	-	554.097.075.204	*Revenues*
Hasil segmen	66.826.202.692	7.321.017.726	(9.096.634.112)	61.516.150.512	(645.119.509.084)	(912.000.000)	(519.464.772.266)	*Segmen results*
Beban keuangan							(393.908.070.552)	*Finance costs*
Pendapatan keuangan							10.160.128.181	*Finance income*
Bagian rugi usaha dari investasi pada entitas asosiasi							591.507.896	*Share in net loss from investment in associates*
Laba sebelum pajak penghasilan							(902.621.206.741)	*Profit before income tax*
Beban pajak penghasilan							(6.078.610.333)	*Income tax expense*
Laba bersih							(908.699.817.074)	***Net profit***

	30 September 2026/ *30 September 2026*							
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ *Elimination*	T o t a l	
Aset dan Liabilitas								***Assets and Liabilities***
Aset segmen	1.459.404.608.861	1.932.594.973.506	3.768.110.919.595	5.975.875.406.387	10.372.987.316.880	(11.384.698.781.325)	12.124.274.443.904	*Segment assets*
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.163.104.939.048	*Unallocated group assets*
Total Aset							13.287.379.382.952	***Total Assets***
Liabilitas segmen	181.332.978.301	267.399.310.422	1.131.753.557.116	1.370.107.327.343	19.798.064.200.919	(12.602.159.641.578)	10.146.497.732.523	*Segment liabilities*
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							188.495.489.849	*Unallocated group liabilities*
Total Liabilitas							10.334.993.222.372	*Total Liabilities*
Informasi Segmen Lainnya								***Other Segment Information***
Pengeluaran modal	12.578.016.388	40.760.897	682.477.635	2.133.036.946	1.446.556.373	-	16.880.848.239	*Capital expenditure*
Penyusutan	6.334.946.186	1.046.692.193	3.830.841.791	10.805.154.719	24.703.070.060	-	46.720.704.949	*Depreciation*

	30 September 2026/ *30 September 2026*					
	Residensial/ *Residential*	Industrial/ *Industrial*	Hospitaliti/ *Hospitality*	Eliminasi/ *Elimination*	T o t a l	
Pendapatan	258.195.051.349	164.523.881.900	131.378.141.955	-	554.097.075.204	*Revenues*
A s e t						***A s s e t s***
Aset segmen	17.308.606.677.206	5.884.471.707.130	315.894.840.737	(11.384.698.781.169)	12.124.274.443.904	*Segment assets*
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.163.104.939.048	*Unallocated group assets*
Total Aset					13.287.379.382.952	***Total Assets***
Informasi Segmen Lainnya						***Other Segment Information***
Pengeluaran modal	10.940.087.854	2.133.036.946	3.807.723.439	-	16.880.848.239	*Capital expenditure*

32. **SEGMEN OPERASI** (Lanjutan) | 32. ***OPERATING SEGMENTS*** *(Continued)*

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows: (Continued)

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*							
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ *Elimination*	T o t a l	
Pendapatan	242.324.077.568	14.104.964.559	491.210.224.768	187.392.965.400	79.037.123.569	(909.909.910)	1.013.159.445.954	*Revenues*
Hasil segmen	75.713.197.875	(37.129.155.832)	83.019.692.565	7.410.173.654	555.770.065.036	(19.477.376.812)	665.306.596.486	*Segmen results*
Beban keuangan							(413.433.188.137)	*Finance costs*
Pendapatan keuangan							9.463.778.513	*Finance income*
Bagian rugi usaha dari investasi pada entitas asosiasi							(7.179.315.993)	*Share in net loss from investment in associates*
Laba sebelum pajak penghasilan							254.157.870.869	*Profit before income tax*
Beban pajak penghasilan							(13.037.279.070)	*Income tax expense*
Laba bersih							241.120.591.799	***Net profit***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*							
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ *Elimination*	T o t a l	
Aset dan Liabilitas								***Assets and Liabilities***
Aset segmen	1.364.815.214.967	1.932.646.947.812	3.603.935.454.990	5.935.254.529.781	9.490.277.617.503	(10.044.259.687.565)	12.282.670.077.488	*Segment assets*
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.168.413.354.748	*Unallocated group assets*
Total Aset							13.451.083.432.236	***Total Assets***
Liabilitas segmen	160.438.284.363	264.402.332.131	996.370.210.456	1.392.542.915.121	18.006.858.050.190	(11.258.091.460.795)	9.562.520.331.466	*Segment liabilities*
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							151.962.224.694	*Unallocated group liabilities*
Total Liabilitas							9.714.482.556.160	*Total Liabilities*
Informasi Segmen Lainnya								***Other Segment Information***
Pengeluaran modal	16.851.147.620	139.746.520	248.400.000	5.548.280.447	5.654.844.663	-	28.442.419.250	*Capital expenditure*
Penyusutan	6.085.430.018	1.446.889.724	7.267.940.261	17.705.123.624	32.965.040.667	(2.591.029.107)	62.879.395.187	*Depreciation*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*				
	Residensial/ *Residential*	Industrial/ *Industrial*	Hospitaliti/ *Hospitality*	Eliminasi/ *Elimination*	T o t a l
Pendapatan	680.970.450.350	169.311.936.290	163.786.969.224	(909.909.910)	1.013.159.445.954
A s e t					***A s s e t s***
Aset segmen	16.176.756.372.142	5.839.596.293.464	310.577.099.447	(10.044.259.687.565)	12.282.670.077.488
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.168.413.354.748
Total Aset					13.451.083.432.236
Informasi Segmen Lainnya					***Other Segment Information***
Pengeluaran modal	4.128.190.783	5.548.280.447	18.765.948.020	-	28.442.419.250

Pendapatan dan beban keuangan, dan bagian rugi usaha dari investasi pada entitas asosiasi tidak dialokasikan pada tiap segmen sebagai instrumen dasar yang diatur dalam aturan dasar Grup.	*Finance income and costs, and share in loss from investment in Associates are not allocated to individual segments as the underlying instruments are managed on a Group basis.*
Pajak kini, pajak tangguhan dan aset dan kewajiban keuangan tertentu tidak dialokasikan pada segmen seperti yang diatur dalam aturan dasar Grup.	*Current taxes, deferred taxes and certain financial assets and liabilities are not allocated to segments as they are also managed on a group basis.*
Pengeluaran modal terdiri dari penambahan atas aset tetap.	*Capital expenditure consists of additions of property, plant and equipment.*

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI

Perjanjian, ikatan dan kontijensi penting Grup adalah sebagai berikut:

(a) Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama Bangun Kelola Serah (Built, Operate and Transfer) dengan PT Artamitra Usahamulia (AU) dalam rangka pembangunan dan pengelolaan sarana olahraga dan rekreasi Modernland yang dibangun di atas tanah milik Perusahaan seluas sekitar 2,4 hektar yang berlokasi di Tangerang oleh AU dimana AU mempunyai hak kelola selama tiga puluh (30) tahun mulai tanggal 1 Juli 1995.

Perjanjian tersebut mengalami perubahan, berdasarkan Perpanjangan Kerjasama No. 07 tanggal 30 Juni 2025, kedua belah pihak sepakat untuk memperpanjang jangka waktu pengelolaan selama lima (5) tahun, terhitung sejak 1 Juli 2025 dan akan berakhir pada 1 Juli 2030. Atas perpanjangan ini, AU wajib memberikan kompensasi kepada Perusahaan sebesar Rp 4.500.000.000 yang dibayarkan secara bertahap setiap tahun selama masa perpanjangan.

Nilai perolehan tanah dalam perjanjian ini sebesar Rp 3.599.610.620 disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai bagian dari "Aset tidak lancar lainnya".

(b) Berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah tanggal 5 Desember 2013, MSM, entitas anak, akan membeli 424.704 m^2 tanah yang terletak di Cakung, Jakarta Timur yang dimiliki oleh PT Modern Griya Reksa, pihak berelasi, sebesar Rp 155.016.960.000.

Perjanjian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 9 Agustus 2025 dimana MGR dan MSM sepakat untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran hutang tersebut sampai dengan September 2026 (Catatan 14 dan 31).

(c) Pada tanggal 1 Oktober 2014, MAH dan Swiss-Pacific Limited menandatangani nota kesepakatan untuk pembangunan sebuah hotel dengan nama Swiss-Belhotel Cikande yang berlokasi di Modern Cikande Industrial Estate, Jl Raya Jakarta – Serang KM 68, Cikande, Serang. Hotel akan dikelola oleh Swiss-Pacific Limited dan Perusahaan berhak untuk mendapatkan keuntungan dari kegiatan usaha Hotel.

(d) MAH, entitas anak, melakukan perjanjian dengan Alaya Spa untuk penyediaan fasilitas spa dan pijat untuk Hotel Swiss-belinn Modern Cikande tanggal 16 Oktober 2024 dengan jangka waktu satu (1) tahun yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2025.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows:

(a) The Company entered into a Build, Operate and Transfer Agreement with PT Artamitra Usahamulia (AU) wherein AU will construct and operate the Modernland sports and recreation facilities on approximately 2.4 hectares of land located in Tangerang owned by the Company for thirty (30) years starting from 1 July 1995.

The agreement was amended pursuant to the Deed of Extension of Cooperation No. 07 dated 30 June 2025, wherein both parties agreed to extend the management period for five (5) years, effective from 1 July 2025 until 1 July 2030. In consideration of this extension, AU is obligated to pay the Company a total compensation of Rp 4,500,000,000 payable in annual installments throughout the extension period.

The cost of the land under this agreement amounting to Rp 3,599,610,620 is presented in the consolidated statements of financial position as part of "Other non-current assets".

(b) Based on Land Purchase Agreement dated 5 December 2013, MSM, a subsidiary, will purchase 424,704 m^2 of land located in Cakung, East Jakarta owned by PT Modern Griya Reksa, a related party, amounting to Rp 155,016,960,000.

The agreement was amended several times, the latest was dated 9 August 2025 where MGR and MSM agreed to extend the payment period of the payable to September 2026 (Notes 14 and 31).

(c) On 1 October 2014, MAH and Swiss-Pacific Limited signed a memorandum of understanding for the construction of a hotel under the name Swiss-Belhotel Cikande located at Modern Cikande Industrial Estate, Jl Raya Jakarta - Serang KM 68, Cikande, Serang. The hotel will be managed by Swiss-Pacific Limited and the Company is entitled to benefit from the Hotel's business activities.

(d) MAH, a subsidiary, made an agreement with Alaya Spa for provision of spa facility and massage for Swiss-belinn Hotel Modern Cikande dated 9 October 2023 with time period of one (1) year which ends on 30 December 2025.

33. **PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI** (Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontijensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

(e) MAH, entitas anak, melakukan perjanjian dengan Alaya Spa untuk penyediaan fasilitas spa dan pijat untuk Hotel Swiss-belinn Modern Cikande tanggal 4 November 2025 dengan jangka waktu satu (1) tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2026.

(f) Berdasarkan perjanjian kesepakatan tanggal 10 September 2008 mengenai pengikatan diri untuk melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang perhotelan, PT Bumi Perkasa Permai ("BPP") yang bertindak sebagai owner bekerja sama dengan PT AAPC Indonesia (Accor) sebagai operator Hotel NOVOTEL Gajah Mada dengan persyaratan pembayaran sejumlah bagian tertentu dari pendapatan kotor yang diterima oleh hotel.

Kemudian pada tanggal 22 November 2012 dibuat amendemen atas perjanjian tersebut dimana BPP setuju untuk mengalihkan hak dan kewajibannya kepada Perusahaan. Perusahaan selanjutnya menunjuk MMM, entitas anak, sebagai agen untuk melaksanakan semua hak dan kewajibannya sehubungan dengan kegiatan operasional hotel sesuai dengan *principal agreement*.

(g) MMM, entitas anak, melakukan perjanjian dengan PT Samala Asasta Utama (Kamma Spa) untuk penyediaan fasilitas spa dan *fitness centre* untuk Hotel NOVOTEL Gajah Mada tanggal 1 November 2020 dengan jangka waktu 7 tahun dan 2 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2027.

(h) MIE, entitas anak merupakan penggugat dalam perkara No. 49/G/2024/PTUN.SRG melawan Gubernur Provinsi Banten dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Banten mengenai pengelolaan lahan parkir di Ruko Modern Industrial Cikande. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara tersebut sedang dalam proses kasasi di Mahkamah Agung

*33. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES** (Continued)*

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

(e) MAH, a subsidiary, made an agreement with Alaya Spa for provision of spa facility and massage for Swiss-belinn Hotel Modern Cikande dated 4 November 2025 with time period of one (1) year which ends on 31 December 2026.

(f) Under the agreement dated 10 September 2008 regarding the commitment to carry out business activities in the field of hospitality, PT Bumi Perkasa Permai ("BPP"), acting as the owner, entered into a cooperation with PT AAPC Indonesia (Accor), as operator, for Hotel NOVOTEL Gajah Mada with the requirement of payment of a specific portion of the gross income received by the hotel.

Subsequently, on 22 November 2012, an amendment to the agreement was made whereby BPP agreed to assign its rights and obligations to the Company. The Company subsequently appointed MMM, a subsidiary, as its agent to exercise all rights and obligations with respect to the operations of the hotel in accordance with the principal agreement.

(g) MMM, a subsidiary, made an agreement with PT Samala Asasta Utama (Kamma Spa) for providing spa facilities and fitness center for hotel NOVOTEL Gajah Mada dated 1 November 2020 for the period of 7 years and 2 months and will mature on 31 December 2027.

(h) MIE, a subsidiary is a plaintiff in case No. 49/G/2024/PTUN.SRG against the Governor of Banten Province and the Banten Province Regional Financial and Asset Management Agency regarding the management of parking lots at Modern Industrial Cikande Shophouse. Up to completion date of the consolidated financial statements, the case is currently under cassation process at the Mahkamah Agung Republik Indonesia.

34. LABA (RUGI) PER SAHAM / *34. EARNING (LOSS) PER SHARE*

Berikut ini adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba (rugi) per saham:

The following is a reconciliation of the numerator factors and the denominator used in calculating earning (loss) per share:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**30 September 2025/ *30 September 2025***	
Laba (rugi) bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(908.262.703.613)	445.047.851.908	***Net earning (loss) attibutable to owners of the parent entity***
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar	11.947.316.422	11.947.316.422	*Weighted-average number of shares outstanding*
Laba (rugi) per saham	(76,02)	37,25	***Earning (loss) per share***

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN / *35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT*

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

The Group's financial risk management policies aim to identify and analyze the financial risks faced by the Group, set appropriate risk limits and controls, and oversee compliance with the limits established.

Dewan Direksi memiliki tanggung jawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Dewan Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Grup.

The Board of Directors has overall responsibility for setting and overseeing risk management framework. Board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.

Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggung jawab untuk memantau kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur manajemen risiko dan untuk menelaah kecukupan kerangka manajemen risiko yang terkait dengan risiko-risiko yang dihadapi oleh Grup dengan memberikan laporannya kepada Dewan Direksi.

While the internal audit function has the responsibility to monitor compliance with risk management policies and procedures and to review the adequacy of risk management framework related to the risks faced by the Group to provide its report to the Board of Directors.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan)

a. **Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko bahwa salah satu pihak instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian keuangan pihak lain dengan tidak melepaskan kewajiban. Karena aktivitas operasi Grup terkena kredit terkait potensi kerugian yang mungkin terjadi sebagai akibat dari pihak ketiga, individu atau penerbit tidak mampu atau tidak mau untuk menghormati kewajiban kontrak.

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/ pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Eksposur Grup terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat.

*35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

*a. **Credit Risk***

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Due to the Group's operating activities, the Group is exposed to the potential credit-related losses that may occur as a result of an individual, counterparty or issuer being unable or unwilling to honor its contractual obligations.

The Group exposure to credit risk arise primarily from managing trade receivables. The Group monitors receivables so that these are collected in a timely manner and also conduct reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

The Group's exposure to credit risk on its financial assets arise from default of the counterparty with a maximum exposure equal to the carrying amount of these instruments.

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Biaya perolehan diamortisasi			***Amortized cost***
Kas dan setara kas*	76.899.057.403	162.703.390.808	**Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	111.583.349.865	116.019.154.134	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	12.486.234.365	15.123.617.773	*Other receivables*
Dana yang dibatasi penggunaannya	430.267.849.969	424.790.174.142	*Restricted funds*
T o t a l	631.236.491.602	718.636.336.857	***T o t a l***

*Tidak termasuk kas masing-masing sebesar Rp 1.440.589.285 dan Rp 1.485.860.610 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

**Excluding cash on hand amounting to Rp 1,440,589,285 and Rp 1,485,860,610 as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively.*

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

a. **Risiko Kredit** (Lanjutan) / *a. **Credit Risk** (Continued)*

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup. / *There are no significant concentrations of credit risk within the Group.*

Tabel analisis aset keuangan Grup pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025: / *Aging analysys of the Group's financial assets as of 30 September 2026 and 31 December 2025:*

	30 September 2026/ *30 September 2026*						
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ *Neither past due nor impaired*	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ *Past due and impaired*	T o t a l
		<30 Hari/*Days*	31-60 Hari/*Days*	61-90 Hari/*Days*	>90 Hari/*Days*		
Biaya perolehan diamortisasi/ ***Amortized cost***							
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	76.899.057.403	-	-	-	-	-	76.899.057.403
Piutang usaha/ *Trade receivables*	1.128.374.318	2.569.378.380	652.256.108	390.978.785	93.648.180.898	13.194.181.376	111.583.349.865
Piutang lain-lain/ *Other receivables*	12.486.234.365	-	-	-	-	-	12.486.234.365
Dana yang dibatasi penggunaannya/ *Restricted funds*	430.267.849.969	-	-	-	-	-	430.267.849.969
T o t a l	520.781.516.055	2.569.378.380	652.256.108	390.978.785	93.648.180.898	13.194.181.376	631.236.491.602

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*						
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ *Neither past due nor impaired*	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ *Past due and impaired*	T o t a l
		<30 Hari/*Days*	31-60 Hari/*Days*	61-90 Hari/*Days*	>90 Hari/*Days*		
Biaya perolehan diamortisasi/ ***Amortized cost***							
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	162.703.390.808	-	-	-	-	-	162.703.390.808
Piutang usaha/ *Trade receivables*	21.979.109.345	3.252.262.124	2.353.178.957	2.259.282.729	73.422.408.854	12.752.912.125	116.019.154.134
Piutang lain-lain/ *Other receivables*	15.123.617.773	-	-	-	-	450.000.000	15.123.617.773
Dana yang dibatasi penggunaannya/ *Restricted funds*	423.790.174.142	-	-	-	-	-	423.790.174.142
T o t a l	623.596.292.068	3.252.262.124	2.353.178.957	2.259.282.729	73.422.408.854	13.202.912.125	718.636.336.857

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan)

a. **Risiko Kredit** (Lanjutan)

Tabel berikut menunjukkan kualitas kredit atas aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau terganggu:

35. ***FINANCIAL RISK MANAGEMENT*** *(Continued)*

a. ***Credit Risk*** *(Continued)*

The following table show the credit quality of the Group's financial assets that are neither past due nor impaired:

	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ *Neither past due not impaired*			
30 September 2026	**Level atas/ *High grade***	**Level standar/ *Standard grade***	**T o t a l**	***30 September 2026***
Biaya perolehan diamortisasi				***Amortized cost***
Kas dan setara kas	76.899.057.403	-	76.899.057.403	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	-	1.128.374.318	1.128.374.318	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	-	12.486.234.365	12.486.234.365	*Other receivables*
Dana yang dibatasi penggunaannya	430.267.849.969	-	430.267.849.969	*Restricted funds*
T o t a l	507.166.907.372	13.614.608.683	520.781.516.055	***T o t a l***

	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ *Neither past due not impaired*			
31 Desember 2025	**Level atas/ *High grade***	**Level standar/ *Standard grade***	**T o t a l**	***31 December 2025***
Biaya perolehan diamortisasi				***Amortized cost***
Kas dan setara kas	162.703.390.808	-	162.703.390.808	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	-	21.979.109.345	21.979.109.345	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	-	14.673.617.773	14.673.617.773	*Other receivables*
Dana yang dibatasi penggunaannya	423.790.174.142	-	423.790.174.142	*Restricted funds*
T o t a l	586.493.564.950	36.652.727.118	623.596.292.068	***T o t a l***

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya sebagai kelas tinggi dikarenakan disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah dalam kebangkrutan.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan *record* penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

(1) Level atas – kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan dikontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
(2) Level standar – melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

The Group has assessed the credit quality of its cash and cash equivalents and restricted fund as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks which have low probability of insolvency.

The Group's other financial assets are categorized based on the Group's collection experience with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

(1) High grade – settlements are obtained from the counterparty following the terms of the contracts without much collection effort.
(2) Standard grade – some reminder follow-ups are performed to obtain settlements from the counterparty.

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan)

b. **Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan Fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual. Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan, menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai dan memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

*35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

*b. **Liquidity Risk***

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities and continuously monitoring projected cash flows and availability of funds. The Group also implements prudent liquidity risk management to maintain sufficient cash balances arising from revenue collection, places the excess cash in low risk financial instruments that provide adequate returns and pay close attention to the reputation and credibility of financial institutions.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers' receivables or other sources.

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 30 September 2026 and 31 December 2025:

30 September 2026	Kurang dari 1 tahun/ *Less than 1 year*	1 - 3 tahun/ *1- 3 years*	3 - 5 tahun/ *3 - 5 years*	Lebih dari 5 tahun/ *More than 5 years*	T o t a l	*30 September 2026*
Utang bank jangka pendek	379.015.437.887	-	-	-	379.015.437.887	*Short-term bank loan*
Utang usaha	341.931.178.329	-	-	-	341.931.178.329	*Trade payables*
Utang lain-lain - Pihak ketiga	107.961.375.786	-	-	-	107.961.375.786	*Other payables - Third parties*
Beban masih harus dibayar	810.722.693.804	-	-	-	810.722.693.804	*Accrued expenses*
Utang obligasi*	-	5.216.004.496.299	-	-	5.216.004.496.299	**Bonds payable*
Utang bank jangka panjang*	1.320.653.252.727	62.125.059.143	4.539.605.035	-	1.387.317.916.905	**Long-term bank loans*
Liabilitas sewa*	4.675.688.115	3.218.775.348	1.662.051.500	-	9.556.514.963	**Lease liabilities*
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	-	-	-	13.753.255.077	*Refundable membership deposits*
T o t a l	2.978.712.881.725	5.281.348.330.790	6.201.656.535	-	8.266.262.869.050	*T o t a l*

* Termasuk pembayaran bunga

** Including interest payments*

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

b. **Risiko Likuiditas** (Lanjutan) / *b. **Liquidity Risk** (Continued)*

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025: (Lanjutan)

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 30 September 2026 and 31 December 2025: (Continued)

31 Desember 2025	Kurang dari 1 tahun/ *Less than 1 year*	1 - 3 tahun/ *1- 3 years*	3 - 5 tahun/ *3 - 5 years*	Lebih dari 5 tahun/ *More than 5 years*	T o t a l	*31 December 2025*
Utang bank jangka pendek	362.000.000.000	-	-	-	362.000.000.000	*Short-term bank loan*
Utang usaha	297.881.686.864	-	-	-	297.881.686.864	*Trade payables*
Utang lain-lain - Pihak ketiga	78.201.409.041	-	-	-	78.201.409.041	*Other payables - Third parties*
Beban masih harus dibayar	896.158.145.900	-	-	-	896.158.145.900	*Accrued expenses*
Utang obligasi*	139.239.429.770	4.817.193.073.879	-	-	4.956.432.503.649	**Bonds payable*
Utang bank jangka panjang*	269.107.242.585	1.211.205.815.503	-	-	1.480.313.058.088	**Long-term bank loans*
Liabilitas sewa*	4.290.089.245	4.033.814.032	-	-	8.323.903.277	**Lease liabilities*
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	-	-	-	13.753.255.077	*Refundable membership deposits*
T o t a l	1.920.923.653.707	6.032.432.703.414	-	-	8.093.063.961.896	***T o t a l***

* Termasuk pembayaran bunga / ** Including interest payments*

c. **Risiko Mata Uang Asing** / *c. **Foreign Exchange Risk***

Risiko mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing.

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

Risiko nilai tukar mata uang asing Grup berasal dari pinjaman yang diperoleh Perusahaan dalam mata uang asing. Risiko nilai tukar mata uang asing atas Dolar AS dikendalikan melalui pengawasan lingkungan politik dan ekonomi. Perusahaan juga membuat kontrak *forward* mata uang untuk mengendalikan risiko mata uangnya.

The Group foreign currency risk arises from the loan received by the Company in foreign currency. Foreign exchange risks on the US Dollar are managed through constant monitoring of the political and economic environment. The Company also enters into currency forward contracts to manage its currency risk.

Grup memiliki aset dan liabilitas dalam Dolar AS dengan rincian sebagai berikut (dalam satuan penuh, kecuali jumlah setara Rupiah):

The Group has assets and liabilities denominated in US Dollar as follows (in full amounts, except Rupiah equivalent):

	30 September 2026/ *30 September 2026*		31 Desember 2025/ *31 December 2025*		
	U S D	Setara dengan/ *Equivalent*	U S D	Setara dengan/ *Equivalent*	
A s e t					***A s s e t s***
Kas dan setara kas	44.281	796.967.567	47.243	792.837.395	*Cash and cash equivalents*

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

c. **Risiko Mata Uang Asing** (Lanjutan) / *c. **Foreign Exchange Risk** (Continued)*

Grup memiliki aset dan liabilitas dalam Dolar AS dengan rincian sebagai berikut (dalam satuan penuh, kecuali jumlah setara Rupiah): (Lanjutan)

The Group has assets and liabilities denominated in US Dollar as follows (in full amounts, except Rupiah equivalent): (Continued)

	30 September 2026/ *30 September 2026*		31 Desember 2025/ *31 December 2025*		
	U S D	Setara dengan/ *Equivalent*	U S D	Setara dengan/ *Equivalent*	
Liabilitas					***Liabilities***
Beban masih harus dibayar	(262.535)	(4.725.105.624)	(3.052.577)	(51.228.355.489)	*Accrued expense*
Utang obligasi	(289.810.229)	(5.216.004.496.299)	(274.506.506)	(4.606.768.187.563)	*Bonds payable*
Total Liabilitas	(290.072.764)	5.220.729.601.923	(277.559.083)	4.657.996.543.052)	***Total Liabilities***
Liabilitas - Bersih	(290.028.483)	(5.219.932.634.356)	(277.455.725)	(4.656.261.989.496)	***Liabilities - Net***

Tabel di bawah ini menunjukan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba sebelum pajak dan ekuitas Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The table below shows the sensitivity to a reasonably possible change in foreign exchange rates assuming all other variables are fixed, to the profit before income taxes and equity of the Group as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

Pengaruh terhadap pendapatan sebelum pajak sudah termasuk dampak atas derivatif yang ada pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The effect on profit before tax already includes the impact of derivatives outstanding as of 30 September 2026 and 31 December 2025.

	Kenaikan (penurunan)/ *Increase (decrease)*		
	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Nilai tukar meningkat 5%			***Exchange rate increase by 5%***
Laba sebelum pajak penghasilan	(260.996.631.852)	(232.813.099.486)	*Profit before income tax*
Ekuitas	(260.996.631.852)	(232.813.099.486)	*Equity*
Nilai tukar menurun 5%			***Exchange rate decrease by 5%***
Laba sebelum pajak penghasilan	260.996.631.852	232.813.099.486	*Profit before income tax*
Ekuitas	260.996.631.852	232.813.099.486	*Equity*

Perubahan nilai mata uang didasarkan pada perkiraan Grup terbaik dari perubahan yang diharapkan mempertimbangkan tren historis. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

The change in currency rate is based on the Group's best estimate of expected change considering historical trends. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the profit before income tax.

d. **Risiko Tingkat Bunga** / *d. **Interest Rate Risk***

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Tingkat bunga mengambang instrumen keuangan dikenakan pada risiko suku bunga arus kas.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term debt with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flow interest rate risk.

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

d. **Risiko Tingkat Bunga** (Lanjutan) / *d. **Interest Rate Risk** (Continued)*

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dengan semua variabel lainnya tetap konstan.

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on loans as of 30 September 2026 and 31 December 2025 with all other variables held constant.

Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut:

The Group's profit before tax is affected through the impact on floating rate loans as follows:

Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ *Increase/Decrease in Interest Rates*	Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/ *Effect on Income Before Tax*	
	30 September 2026/ *30 September 2026*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*
+5%	(1.876.666.022)	(7.956.063.979)
-5%	1.876.666.022	7.956.063.979

Asumsi pergerakan dalam analisis sensitivitas suku bunga berdasarkan observasi historis terhadap lingkungan pasar. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the historical observable market environment. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the profit before income tax.

e. **Manajemen Permodalan** / *e. **Capital Management***

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal.

The main objective of the Group capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of its business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders or return capital structure.

Grup memonitor penggunaan modal menggunakan gearing ratio, yaitu utang bersih dibagi dengan total utang dan ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk. Utang bersih terdiri dari utang jangka pendek, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan liabilitas sewa dikurangi dengan kas dan setara kas, investasi jangka pendek dan dana yang dibatasi penggunaannya. Grup memastikan kepatuhan dengan gearing ratio minimal seperti yang dipersyaratkan oleh kreditor.

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is net debt divided by total net debt and equity attributable to owners of the parent entity. Net debt is composed of short-term loans, long-term bank loans, bonds payable and lease liability net of cash and cash equivalents, short-term investments and restricted funds. The Group ensures compliance with minimum gearing ratio as required by the creditors.

35. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *35. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

e. **Manajemen Permodalan** / *e. **Capital Management***

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Gearing ratio as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

	30 September 2026/ *30 September 2026*	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	
Utang bank jangka pendek	379.015.437.887	362.000.000.000	*Short-term bank loan*
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			*Current portion of long-term liabilities:*
Utang Obligasi	-	-	*Bonds Payable*
Liabilitas sewa	2.940.575.344	3.767.127.826	*Lease liabilities*
Utang bank	1.212.905.949.740	261.392.100.686	*Bank loans*
Utang jangka panjang - setelah dikurangi yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			*Long-term liabilities – net of current portion:*
Liabilitas sewa	5.070.472.996	3.737.465.430	*Lease liabilities*
Utang obligasi	5.216.004.496.299	4.606.768.187.563	*Bonds payable*
Utang bank	136.209.583.549	1.208.577.369.053	*Bank loans*
Dikurangi:			*L e s s:*
Kas dan setara kas	(78.339.646.690)	(164.189.251.418)	*Cash and cash equivalents*
Dana yang dibatasi penggunaannya	(430.267.849.969)	(423.790.174.142)	*Restricted funds*
Sub-total	(508.607.496.659)	(587.979.425.560)	*Sub-total*
Utang bersih	6.443.539.019.156	5.858.262.824.998	*Net debt*
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.954.364.155.021	3.738.141.757.056	*Total equity attributable to owners of the parent entity*
Utang bersih dan total ekuitas	9.397.903.174.177	9.596.404.582.054	*Net debt and total equity*
Gearing ratio	68,56%	61,05%	***Gearing ratio***

Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

36. **NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN** / *36. **FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS***

Tabel berikut menyajikan nilai wajar atas instrumen keuangan Grup:

The following table presents the fair values of financial instruments of the Group:

	30 September 2026/ *30 September 2026*		**31 Desember 2025/ *31 December 2025***		
	Nilai tercatat/ *Carrying value*	**Nilai wajar/ *Fair value***	**Nilai tercatat/ *Carrying value***	**Nilai wajar/ *Fair value***	
A S E T					***ASSETS***
Biaya perolehan diamortisasi					***Amortized cost***
Kas dan setara kas	78.339.646.690	78.339.646.690	164.189.251.418	164.189.251.418	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	98.389.168.489	98.389.168.489	103.266.242.010	103.266.242.010	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	12.486.234.365	12.486.234.365	14.673.617.773	14.673.617.773	*Other receivables*
Dana yang dibatasi penggunaannya	430.267.849.969	430.267.849.969	423.790.174.142	423.790.174.142	*Restricted funds*
T o t a l	619.482.899.513	619.482.899.513	705.919.285.343	705.919.285.343	***T o t a l***

36. **NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN** (Lanjutan) / *36. **FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS** (Continued)*

Tabel berikut menyajikan nilai wajar atas instrumen keuangan Grup: (Lanjutan) / *The following table presents the fair values of financial instruments of the Group: (Continued)*

	30 September 2026/ *30 September 2026*		31 Desember 2025/ *31 December 2025*		
	Nilai tercatat/ *Carrying value*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying value*	Nilai wajar/ *Fair value*	
LIABILITAS					***LIABILITIES***
Liabilitas keuangan lainnya					***Other financial liabilities***
Utang bank jangka pendek	379.015.437.887	379.015.437.887	362.000.000.000	362.000.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha	341.931.178.329	341.931.178.329	297.881.686.862	297.881.686.862	*Trade payables*
Utang lain-lain - Pihak ketiga	107.961.375.786	107.961.375.786	78.201.409.041	78.201.409.041	*Other payables - Third parties*
Beban masih harus dibayar	810.722.693.804	810.722.693.804	896.158.145.902	896.158.145.902	*Accrued expenses*
Liabilitas sewa	8.011.048.340	8.011.048.340	7.504.593.255	7.504.593.255	*Lease liabilities*
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	13.753.255.077	13.753.255.077	13.753.255.077	*Refundable membership deposits*
Utang obligasi	5.216.004.496.299	1.742.980.062.483	4.606.768.187.563	4.606.768.187.563	*Bonds payable*
Utang bank jangka panjang	1.349.115.533.289	1.349.115.533.289	1.469.969.469.739	1.469.969.469.739	*Long-term bank loans*
T o t a l	8.226.515.018.811	4.753.490.584.995	7.732.236.747.439	7.732.236.747.439	***T o t a l***

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. PSAK 113, "Pengukuran nilai wajar" tidak memasukkan liabilitas sewa dari persyaratan pengukuran dan pengungkapan.
3. Nilai wajar utang obligasi yang tercatat di bursa ditentukan dengan referensi kuotasi harga pasar.
4. Nilai tercatat dari dana yang dibatasi penggunaannya dan utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, dimana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Group:

1. *Cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, short-term bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses and refundable membership deposits approximate their carrying values due to their short-term nature.*
2. *PSAK 113, "Fair value measurement" exclude lease liabilities from measurement and disclosure requirements.*
3. *The fair value of listed bonds payable are determined by reference to quoted market prices.*
4. *The carrying amount of restricted funds and long-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.*

Nilai wajar utang obligasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diklasifikasikan pada Hierarki Tingkat 1. Grup tidak memiliki instrumen keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar menggunakan Hierarki Tingkat 2 dan Tingkat 3. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

Fair value of bonds Payable as of 30 September 2026 and 31 December 2025 were classified as Hierarchy Level 1. The Group has no financial instrument classified at fair value using Hierarchy Level 2 and Level 3. As of 30 September 2026 and 31 December 2025 there were no transfers between Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

37. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Dewan Direksi bertanggungjawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2026.

37. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements that were completed and approved for publication on 30 October 2026.