PT Bumi Serpong Damai Tbk
dan Entitas Anak/*and its Subsidiaries*

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim/
Interim Consolidated Financial Statements

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

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK/*AND ITS SUBSIDIARIES*
DAFTAR ISI/*TABLE OF CONTENTS*

	Halaman/ *Page*
Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025/ *The Directors' Statement on the Responsibility for Interim Consolidated Financial Statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and Its Subsidiaries as of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine-Month Periods Ended September 30, 2026 and 2025*	
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM – Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025/ ***INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*** *– As of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine-Month Periods Ended September 30, 2026 and 2025*	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim/*Interim Consolidated Statement of Financial Position*	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim/*Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim/*Interim Consolidated Statement of Changes in Equity*	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim/*Interim Consolidated Statement of Cash Flows*	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim/*Interim Notes to Consolidated Financial Statements*	6

BSDCITY

Big City. Big Opportunity

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

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
dan Entitas Anak

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama/*Name* : FRANCISCUS XAVERIUS R. D.
   Alamat Kantor/*Office address* : Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Jl. Alam Segar V/31
   Nomor Telepon/*Telephone number* : 021-50368368
   Jabatan/*Title* : Presiden Direktur /*President Director*

2. Nama/*Name* : LIE JANI HARJANTO
   Alamat Kantor/*Office address* : Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Jl. Camar Elok Blok 3 No. 3
   Nomor Telepon/*Telephone number* : 021-50368368
   Jabatan/*Title* : Direktur Keuangan/*Finance Director*

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025.
2. Laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
   b. Laporan keuangan konsolidasian interim Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

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

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
and Its Subsidiaries

We, the undersigned:

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company and Its Subsidiaries' interim consolidated financial statements as of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025.
2. The Company and Its Subsidiaries' interim consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company and Its Subsidiaries' interim consolidated financial statements, and
   b. The Company and Its Subsidiaries' interim consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.
4. We are responsible for the Company and Its Subsidiaries' internal control system.

This statement has been made truthfully.

Tangerang, 30 Oktober 2026/*October 30, 2026*



Franciscus Xaverius R. D.
Presiden Direktur/*President Director*

Lie Jani Harjanto
Direktur Keuangan/*Finance Director*

Sinarmas Land Plaza
Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park, BSD City,
Tangerang 15345 - Indonesia
Phone: (62-21) 50 368 368
www.bsdcity.com • www.sinarmasland.com

member of
sinarmas land

	30 September/ *September 30, 2026* (Tidak Diaudit /*Unaudited*)	Catatan/ *Notes*	31 Desember/ *Desember 31, 2025*	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	6.913.957.146.204	4	10.283.536.306.860	Cash and cash equivalents
Investasi	1.372.109.996.370	5	1.504.892.472.469	Investments
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 5.372.069.331 dan Rp 5.064.525.151 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025		6		Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 5,372,069,331 and Rp 5,064,525,151 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Pihak berelasi	39.362.114.507		25.323.973.067	Related parties
Pihak ketiga	96.139.684.742		115.659.714.047	Third parties
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 359.187.789 dan Rp 71.525.974 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	26.839.634.932	7	30.743.267.379	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 359,187,789 and Rp 71,525,974 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Piutang pihak berelasi non-usaha	5.000.000.000	12	23.000.000.000	Due from related parties
Persediaan	19.919.748.631.008	8	18.329.610.658.647	Inventories
Uang muka	1.477.566.435.884	9	1.563.498.618.542	Advances
Pajak dibayar dimuka	685.198.703.457	10	716.114.455.788	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	152.382.006.149	11	170.355.666.132	Current portion of prepaid expenses
Aset lain-lain	6.641.641.031	20	1.800.525.633	Other assets
Jumlah Aset Lancar	30.694.945.994.284		32.764.535.658.564	**Total Current Assets**
ASET TIDAK LANCAR				**NONCURRENT ASSETS**
Investasi	2.778.900.744.419	5	1.386.142.746.729	Investments
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 54.327.879.236 dan Rp 35.023.643.250 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	439.979.785.217	7	319.596.417.681	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 54,327,879,236 and Rp 35,023,643,250 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Investasi dalam saham	9.540.166.330.221	13	8.234.137.443.703	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	114.675.672.682	11	128.718.603.704	Prepaid expenses - net of current portion
Tanah yang belum dikembangkan	20.276.079.329.781	14	18.447.406.738.561	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.690.561.851.812 dan Rp 1.607.426.980.154 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	1.280.417.265.629	15	1.235.400.577.780	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 1,690,561,851,812 and Rp 1,607,426,980,154 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 4.414.310.012.762 dan Rp 3.991.412.682.533 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	11.166.005.970.793	16	11.761.271.014.452	Investment properties - net of accumulated depreciation and allowance for impairment of Rp 4,414,310,012,762 and Rp 3,991,412,682,533 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Aset hak-guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 17.603.911.633 dan Rp 14.357.004.208 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	32.293.032.258	17	14.634.533.670	Right-of-use assets - net of accumulated depreciation of Rp 17,603,911,633 and Rp 14,357,004,208 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Goodwill	9.302.932.297	18	9.302.932.297	Goodwill
Aset tak berwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi dan cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 976.141.476.450 dan Rp 877.779.057.631 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	5.108.630.416.999	19	4.962.117.528.862	Intangible assets net of accumulated amortization and provision for impairment of Rp 976,141,476,450 and Rp 877,779,057,631 as of September 30, 2026 and December 31, 2025 respectively
Aset lain-lain	4.443.100.620	20	5.138.005.015	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	50.750.894.580.916		46.503.866.542.454	**Total Noncurrent Assets**
JUMLAH ASET	81.445.840.575.200		79.268.402.201.018	**TOTAL ASSETS**

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

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

	30 September/ September 30, 2026 (Tidak Diaudit /*Unaudited*)	Catatan/ *Notes*	31 Desember/ Desember 31, 2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang usaha		22		Trade accounts payable
Pihak berelasi	108.280.542.435		142.827.481.030	Related parties
Pihak ketiga	781.554.442.029		818.330.554.654	Third parties
Utang pajak	64.866.132.692	23	194.099.886.998	Taxes payable
Beban akrual	153.809.829.204	24	170.361.748.466	Accrued expenses
Setoran jaminan	351.881.417.493	25	313.491.540.639	Security deposits
Liabilitas kontrak	4.631.996.171.873	26	5.055.804.368.141	Contract liabilities
Uang muka diterima	139.637.373.239	27	132.107.769.249	Advances received
Sewa diterima dimuka	317.810.933.166	28	260.057.121.233	Rental advances
Uang muka setoran modal	79.132.920.000	29	449.773.515.000	Deposit for future stock subscription
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Utang bank jangka panjang	1.668.279.095.310	30	1.923.306.052.948	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	8.663.287.408	31	8.504.379.327	Lease liabilities
Utang obligasi dan sukuk ijarah	388.639.613.197	32	-	Bonds payable and sukuk ijarah
Liabilitas lain-lain	237.185.509.904	36	218.159.094.792	Other liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	8.931.737.267.950		9.686.823.512.477	**Total Current Liabilities**
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NONCURRENT LIABILITIES**
Setoran jaminan	173.750.732.977	25	167.386.277.686	Security deposits
Liabilitas kontrak	2.355.722.078.849	26	1.665.953.309.696	Contract liabilities
Uang muka diterima	8.522.366.595	27	15.544.297.170	Advances received
Sewa diterima dimuka	133.551.403.406	28	125.227.390.110	Rental advances
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	317.279.126.670	49	371.299.298.447	Long-term employee benefits liability
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278.400.000	33	62.278.400.000	Estimated liabilities for future improvements
Provisi pelapisan jalan tol	49.273.901.751	34	34.331.135.403	Provision for overlay
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current portion:
Utang bank jangka panjang	13.380.702.799.969	30	11.319.356.762.015	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	39.104.600.281	31	35.849.072.339	Lease liabilities
Utang obligasi dan sukuk ijarah	2.730.393.571.911	32	3.115.448.061.328	Bonds payable and sukuk ijarah
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	19.250.578.982.409		16.912.674.004.194	**Total Noncurrent Liabilities**
Jumlah Liabilitas	28.182.316.250.359		26.599.497.516.671	**Total Liabilities**
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				**Equity Attributable to Owners of the Company**
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 40.000.000.000 saham				Authorized - 40,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 21.171.365.812 saham	2.117.136.581.200	38	2.117.136.581.200	Issued and paid-up - 21,171,365,812 shares
Tambahan modal disetor	7.458.161.071.491	39	7.458.161.071.491	Additional paid-in capital
Saham treasuri	(288.001.650.093)	38	(288.001.650.093)	Treasury shares
Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi	459.993.195	40	459.993.195	Share in other changes in equity of an associate
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	1.070.751.957.058	41	715.860.879.172	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Selisih penjabaran mata uang asing	146.234.660.642		57.190.891.714	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	99.315.068.399	42	92.566.241.891	Share in unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	55.812.873.217	43	53.812.873.217	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	34.497.504.277.573		33.613.075.323.158	Unappropriated
Jumlah	45.157.374.832.682		43.820.262.204.945	**Total**
Kepentingan Nonpengendali	8.106.149.492.159	44	8.848.642.479.402	**Non-controlling Interests**
Jumlah Ekuitas	53.263.524.324.841		52.668.904.684.347	**Total Equity**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	81.445.840.575.200		79.268.402.201.018	**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

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

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

	30 September/ September 30, 2026 (Tidak Diaudit /Unaudited)	Catatan/ Notes	*30 September/ September 30, 2025 (Tidak Diaudit /Unaudited)*	
PENDAPATAN USAHA	7.536.607.044.063	45	8.762.781.215.501	**REVENUES**
BEBAN POKOK PENJUALAN	2.511.797.721.763	46	3.213.504.773.517	**COST OF REVENUES**
LABA KOTOR	5.024.809.322.300		5.549.276.441.984	**GROSS PROFIT**
BEBAN USAHA				**OPERATING EXPENSES**
Penjualan	1.395.031.010.306	47	1.308.931.740.052	Selling
Umum dan administrasi	1.652.161.911.620	48	1.773.620.586.361	General and administrative
Pajak final	264.114.039.288	53	331.915.938.881	Final tax
Jumlah Beban Usaha	3.311.306.961.214		3.414.468.265.294	Total Operating Expenses
LABA USAHA	1.713.502.361.086		2.134.808.176.690	**OPERATING PROFIT**
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				**OTHER INCOME (EXPENSES)**
Pendapatan bunga dan investasi	325.623.996.374	50	352.038.723.450	Interest and investment income
Beban pajak penghasilan final atas pendapatan bunga bank	(64.141.570.243)		(64.350.897.310)	Final tax expense on bank interest
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	24.133.514.993	5	36.895.430.064	Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss
Pendapatan dividen	10.996.295.804		8.220.010.380	Dividend income
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan - bersih	14.381.593.648		8.971.393.340	Impact of discounting of financial asset and liabilities - net
Keuntungan penjualan aset tetap	2.939.156.351	15	892.872.976	Gain on sale of property and equipment
Keuntungan (Kerugian) selisih kurs mata uang asing - bersih	199.275.439.069		(2.361.865.728)	Gain (Loss) on foreign exchange - net
Kerugian pelepasan entitas anak	-	1c	(30.583.072.441)	Loss on disposal of subsidiaries
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.290.708.254.533)	51	(1.135.640.818.569)	Interest and other financial charges
Lain-lain - bersih	24.388.158.827	52	(85.369.619.828)	Others - net
Beban Lain-lain - Bersih	(753.111.669.710)		(911.287.843.666)	Other Expenses - Net
EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	51.218.413.417	13	261.757.660.587	**SHARE IN NET INCOME OF ASSOCIATES AND JOINT VENTURES**
LABA SEBELUM PAJAK	1.011.609.104.793		1.485.277.993.611	**PROFIT BEFORE TAX**
BEBAN PAJAK KINI	16.513.710.003	53	12.674.966.102	**CURRENT TAX EXPENSE**
LABA PERIODE BERJALAN	995.095.394.790		1.472.603.027.509	**PROFIT FOR THE PERIOD**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	6.748.826.508	13	2.460.060.949	Unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investment
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	1.964.431.867	13	1.350.729.623	Share in remeasurement of defined benefit liability of associates and joint ventures
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	42.074.133.904	49	26.162.094.887	Remeasurement of defined benefit liability
	50.787.392.279		29.972.885.459	
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will be reclassified subsequently to profit or loss:
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	8.164.396.237	13	-	Share of other comprehensive income of associates
Selisih penjabaran mata uang asing	80.879.372.691		26.188.925.391	Translation adjustment
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain	139.831.161.207		56.161.810.850	**Total Other Comprehensive Income**
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	1.134.926.555.997		1.528.764.838.359	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME**
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**PROFIT FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk	844.695.438.136		1.363.571.246.114	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	150.399.956.654	44	109.031.781.395	Non-controlling interests
	995.095.394.790		1.472.603.027.509	
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk	982.221.549.851		1.417.965.884.081	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	152.705.006.146	44	110.798.954.278	Non-controlling interests
	1.134.926.555.997		1.528.764.838.359	
LABA PER SAHAM DASAR	40,39	54	65,20	**BASIC EARNINGS PER SHARE**

	Catatan/ *Notes*	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to Owners of the Company												
		Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ *Issued and Paid-up Capital Stock*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Saham Treasuri/ *Treasury Shares*	Ekuitas pada Perubahan Ekuitas Lainnya dari Entitas Asosiasi/ *Share in Other Changes in Equity of an Associate*	Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali/ *Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests*	Saldo Laba/Retained Earnings		Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ *Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value through Other Comprehensive Income Investments*	Selisih Penjabaran Mata Uang Asing/ *Translation Adjustment*	Jumlah/Total	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
							Ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Belum Ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*						
Saldo pada tanggal 1 Januari 2025		**2.117.136.581.200**	**7.462.973.542.508**	**(288.001.650.093)**	**459.993.195**	**332.833.404.796**	**51.812.873.217**	**31.087.187.424.581**	**71.516.713.564**	**25.258.597.509**	**40.861.177.480.477**	**6.458.150.673.527**	**47.319.328.154.004**	**Balance as of January 1, 2025**
Penghasilan komprehensif														**Comprehensive income**
Laba periode berjalan		-	-	-	-	-	-	1.363.571.246.114	-	-	1.363.571.246.114	109.031.781.395	1.472.603.027.509	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain														**Other comprehensive income**
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	49	-	-	-	-	-	-	25.745.651.627	-	-	25.745.651.627	1.767.172.883	27.512.824.510	Remeasurement of defined benefits liability
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain		-	-	-	-	-	-	-	2.460.060.949	-	2.460.060.949	-	2.460.060.949	Unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Selisih penjabaran mata uang asing		-	-	-	-	-	-	-	-	26.188.925.391	26.188.925.391	-	26.188.925.391	Translation adjustment
Jumlah penghasilan komprehensif		-	-	-	-	-	-	1.389.316.897.741	2.460.060.949	26.188.925.391	1.417.965.884.081	110.798.954.278	1.528.764.838.359	Total comprehensive income
Pembentukan cadangan wajib	43	-	-	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings
Transaksi dengan pemilik														**Transactions with owners**
Dampak pelepasan entitas anak	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(102.897.509.054)	(102.897.509.054)	Impact of disposal of subsidiaries
Pelunasan piutang pemesanan saham entitas anak oleh kepentingan non pengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.900.000.000	4.900.000.000	Settlement of additional paid-up capital of subsidiary by non-controlling interest
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220.341.433.425)	(220.341.433.425)	Dividend paid by subsidiaries
Penjualan saham entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.841.178.000.000	1.841.178.000.000	Sale of shares of subsidiaries to non-controlling interest
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.135.204.000.000	1.135.204.000.000	Issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	41	-	-	-	-	383.027.479.086	-	-	-	-	383.027.479.086	(383.027.479.086)	-	Difference in value arising from transactions non-controlling interests
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	39	-	(4.812.471.017)	-	-	-	-	-	-	-	(4.812.471.017)	-	(4.812.471.017)	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Akuisisi saham entitas anak dari kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176.830.111.683)	(176.830.111.683)	Acquisition of subsidiary's shares from non-controlling interest
Jumlah transaksi dengan pemilik		-	(4.812.471.017)	-	-	383.027.479.086	-	-	-	-	378.215.008.069	2.098.185.466.752	2.476.400.474.821	Total transactions with owners
Saldo pada tanggal 30 September 2025 (tidak diaudit)		**2.117.136.581.200**	**7.458.161.071.491**	**(288.001.650.093)**	**459.993.195**	**715.860.883.882**	**53.812.873.217**	**32.474.504.322.322**	**73.976.774.513**	**51.447.522.900**	**42.657.358.372.627**	**8.667.135.094.557**	**51.324.493.467.184**	**Balance as of September 30, 2025 (Unaudited)**
Saldo pada tanggal 1 Januari 2026		**2.117.136.581.200**	**7.458.161.071.491**	**(288.001.650.093)**	**459.993.195**	**715.860.879.172**	**53.812.873.217**	**33.613.075.323.158**	**92.566.241.891**	**57.190.891.714**	**43.820.262.204.945**	**8.848.642.479.402**	**52.668.904.684.347**	**Balance as of January 1, 2026**
Penghasilan komprehensif														**Comprehensive income**
Laba periode berjalan		-	-	-	-	-	-	844.695.438.136	-	-	844.695.438.136	150.399.956.654	995.095.394.790	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain														**Other comprehensive income**
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	49	-	-	-	-	-	-	41.733.516.279	-	-	41.733.516.279	2.305.049.492	44.038.565.771	Remeasurement of defined benefits liability
Selisih penjabaran mata uang asing	13	-	-	-	-	-	-	-	-	89.043.768.928	89.043.768.928	-	89.043.768.928	Translation adjustment
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	5	-	-	-	-	-	-	-	6.748.826.508	-	6.748.826.508	-	6.748.826.508	Unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Jumlah penghasilan komprehensif		-	-	-	-	-	-	886.428.954.415	6.748.826.508	89.043.768.928	982.221.549.851	152.705.006.146	1.134.926.555.997	Total comprehensive income
Pembentukan cadangan wajib	43	-	-	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings
Transaksi dengan pemilik														**Transactions with owners**
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(336.020.063.820)	(336.020.063.820)	Dividends paid by subsidiaries
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	357.457.305.000	357.457.305.000	Issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interest
Akuisisi saham entitas anak dari kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(559.824.399.127)	(559.824.399.127)	Acquisition of subsidiary's shares from non-controlling interest
Kepentingan nonpengendali dari akuisisi entitas anak	1c, 44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.919.757.556)	(1.919.757.556)	Non-controlling interest arising from the acquisition of a subsidiary
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	41	-	-	-	-	354.891.077.886	-	-	-	-	354.891.077.886	(354.891.077.886)	-	Difference in value arising from transactions non-controlling interest
Jumlah transaksi dengan pemilik		-	-	-	-	354.891.077.886	-	-	-	-	354.891.077.886	(895.197.993.389)	(540.306.915.503)	Total transactions with owners
Saldo pada tanggal 30 September 2026 (tidak diaudit)		**2.117.136.581.200**	**7.458.161.071.491**	**(288.001.650.093)**	**459.993.195**	**1.070.751.957.058**	**55.812.873.217**	**34.497.504.277.573**	**99.315.068.399**	**146.234.660.642**	**45.157.374.832.682**	**8.106.149.492.159**	**53.263.524.324.841**	**Balance as of September 30, 2026 (unaudited)**

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

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

	30 September/ September 30, 2026 (Tidak Diaudit /Unaudited)	30 September/ September 30, 2025 (Tidak Diaudit /Unaudited)	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan kas dari:			Cash receipts from:
Pelanggan	7.946.651.041.918	7.530.951.461.041	Customers
Lain-lain	679.212.845	459.963.283	Others
Pembayaran kas untuk:			Cash payments to/for:
Kontraktor	(2.169.813.957.964)	(2.473.180.458.579)	Contractors
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(982.807.290.582)	(1.040.122.840.722)	General and administrative and other expenses
Beban penjualan	(1.496.028.486.524)	(1.457.983.919.294)	Selling expenses
Gaji	(1.228.154.428.396)	(1.198.167.875.101)	Salaries
Kas bersih dihasilkan dari operasi	2.070.526.091.297	1.361.956.330.628	Net cash generated from operations
Pembayaran pajak penghasilan	(17.113.150.390)	(15.385.089.299)	Income tax paid
Pembayaran pajak final	(240.430.967.873)	(352.580.324.216)	Final income tax paid
Pembayaran untuk pembelian tanah	(3.425.301.338.598)	(2.024.599.828.749)	Payments for acquisitions of land
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(1.612.319.365.564)	(1.030.608.911.636)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Penerimaan bunga - bersih	269.679.609.575	288.856.587.872	Interest received - net
Penerimaan dividen	107.482.690.186	156.796.109.389	Dividends received
Penurunan piutang pihak berelasi non-usaha	18.000.000.000	34.213.500.000	Decrease in amount due from a related parties
Hasil penjualan aset tetap	3.719.451.788	892.872.976	Proceeds from sale of property and equipment
Arus kas masuk bersih pada tanggal pelepasan entitas anak	-	76.888.328.795	Net cash inflow at date of disposal of subsidiaries
Pembayaran utang atas akuisisi saham	-	(1.196.395.072.105)	Payment for liability for future stock subscription
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(11.767.974.477)	(3.576.760.003)	Payment of liabilities arising from acquisition of property and equipment
Arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak	(28.671.690.375)	-	Net cash outflow at date of acquisition of subsidiaries
Uang muka investasi	(38.250.000.000)	(118.333.248.500)	Advance paid for investment
Penambahan aset tetap	(38.359.106.815)	(34.284.119.691)	Acquisitions of property and equipment
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	(42.074.020.877)	(119.641.732.631)	Payment of liabiliteis arising from acquisition of investment properties
Perolehan properti investasi	(166.961.863.779)	(226.656.229.825)	Acquisitions of investment properties
Pembayaran untuk hak konsesi jalan tol	(244.109.890.143)	(52.536.976.058)	Payment for toll road concession rights
(Pembayaran atas penempatan) Penerimaan dari pencairan investasi dalam saham	(685.392.241.184)	1.828.424.504.000	(Payment for placement in) Proceeds from withdrawal of investment in shares
Pembayaran atas penempatan investasi	(1.076.923.115.706)	(206.238.990.321)	Proceeds from placement in investments
Kas Bersih (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi	(1.933.628.151.807)	428.408.773.898	Net Cash (Used in) Provided by Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penerimaan utang bank jangka panjang	4.416.000.000.000	2.632.197.891.875	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan uang muka setoran modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	77.659.420.000	80.031.665.000	Proceeds from deposit for future stock subscription of subsidiaries from non-controlling interests
Penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	-	1.115.103.000.000	Proceeds from issuance of shares of subsidiary to non-controlling interests
Penerimaan utang bank jangka pendek	-	651.294.248	Proceeds from short-term bank loans
Penerimaan utang obligasi	-	1.000.000.000.000	Proceeds from bonds payable
Pembelian saham entitas anak dari kepentingan nonpengendali	(92.762.467.556)	-	Purchase of shares of subsidiaries from non-controlling interests
Pembelian saham entitas anak dari pasar modal	(559.824.399.127)	(176.830.111.683)	Purchase of shares of subsidiaries from the capital market
Pembayaran untuk:			Payments for:
Liabilitas sewa	(16.130.415.411)	(6.049.857.450)	Lease liabilities
Cicilan imbalan ijarah	(56.421.562.500)	(10.077.187.500)	Ijarah installments
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(261.156.641.972)	(304.189.962.743)	Cash dividends of subsidiary to non-controlling interests
Bunga	(856.191.867.244)	(741.622.542.868)	Interest
Utang bank jangka panjang	(2.609.680.919.684)	(1.043.127.707.037)	Long-term bank loans
Utang bank jangka pendek	-	(27.278.499.971)	Short-term bank loans
Utang obligasi	-	(2.056.418.985.000)	Redemption of bonds payable
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	41.491.146.506	462.388.996.871	Net Cash Provided by Financing Activities
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(3.504.456.370.865)	(139.811.140.867)	**DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	10.283.536.306.860	8.957.981.035.066	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	134.877.210.209	80.171.103.700	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	6.913.957.146.204	8.898.340.997.899	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD**

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

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

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Bumi Serpong Damai Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 berdasarkan Akta No. 50 dari Benny Kristianto, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 tanggal 10 September 1985. Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 02 tanggal 1 Juli 2022 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, mengenai penyesuaian maksud, tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045607.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Juli 2022 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 86 tanggal 28 Oktober 2022, Tambahan No. 037145.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Perusahaan telah dan sedang melaksanakan pembangunan kota baru sebagai wilayah pemukiman yang terencana dan terpadu yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana, fasilitas lingkungan dan penghijauan dengan nama BSD City.

Kantor Perusahaan terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. Proyek real estat Perusahaan berupa Perumahan Bumi Serpong Damai yang berlokasi di Provinsi Banten. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tahun 1989.

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut Grup) didirikan dan menjalankan usahanya di Indonesia. Grup termasuk dalam kelompok usaha PT Paraga Artamida.

Pemegang saham akhir Grup adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Bumi Serpong Damai Tbk (the Company) was established on January 16, 1984, based on the Notarial Deed No. 50 of Benny Kristianto, S.H., a public notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 dated September 10, 1985. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 02 dated July 1, 2022 of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, in relation to the adjustment of the Company's purposes, objectives and business activities in accordance with the 2020 Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI). These amendments were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0045607.AH.01.02.Year 2022 dated July 4, 2022 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 86 dated October 28, 2022, Supplement No. 037145.

In accordance with article No. 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly in real estate activities with owned or leased property. The Company has been developing a new city, which is a planned and integrated residential area, with amenities/infrastructure, environmental facilities and parks, called the BSD City.

The Company's office is located at Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. The Company's real estate project is called Bumi Serpong Damai which is located in Banten Province. The Company started its commercial operations in 1989.

The Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as "the Group") are incorporated and conduct their operations in Indonesia. The Group operates under the group of PT Paraga Artamida.

The ultimate parent of the Group is Sinarmas Land Limited, a limited liability company incorporated in Singapore.

Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Obligasi

Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 27 Mei 2008, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan atau Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) No. S-3263/BL/2008 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.093.562.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 550 per saham. Perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya (*Company Listing*) pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 6 Juni 2008.

Pada tanggal 19 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan surat No. S-10516/BL/2010 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 6.561.373.722 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 760 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 November 2010.

Pada tanggal 30 Mei 2013, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari modal disetor dalam jangka waktu dua (2) tahun. Pada tanggal 28 April 2014, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 874.849.800 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 1.820 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 16 Mei 2014. Pada tanggal 25 Maret 2015, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 874.849.800 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 1.890 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 April 2015.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui

b. Public Offering of Shares and Bonds

Shares Offering

On May 27, 2008, the Company obtained the Notice of Effectivity of Share Registration from the Chairman of the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency or Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/ OJK) in his letter No. S-3263/BL/2008 for its offering to the public of 1,093,562,000 shares with Rp 100 par value per share at an offering price of Rp 550 per share. On June 6, 2008, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On November 19, 2010, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/OJK) in his letter No. S-10516/BL/2010 for its Limited Public Offering with Preemptive Rights of 6,561,373,722 shares with purchase price of Rp 760 per share, through rights issue to shareholders. On November 19, 2010, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On May 30, 2013, through the Extraordinary Shareholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to the Capital Increase Without Pre-emptive Rights for not more than ten percent (10%) of the paid-up capital within a period of two (2) years. On April 28, 2014, the Company issued 874,849,800 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 1,820 per share. On May 16, 2014, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange. On March 25, 2015, the Company issued 874,849,800 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 1,890 per share. On April 14, 2015, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On June 27, 2018, through the Extraordinary Shareholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to the

Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 1.924.669.620 saham dari saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan dalam jangka waktu dua (2) tahun. Pada tanggal 11 Juni 2020, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 1.924.669.620 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 640 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 26 Juni 2020.

Capital Increase Without Pre-emptive Rights for not more than 1,924,669,620 shares of the Company's shares in portepel within a period of two (2) years. On June 11, 2020, the Company issued 1,924,669,620 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 640 per share. On June 26, 2020, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saham Perusahaan sejumlah 21.171.365.812 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's shares totaling to 21,171,365,812 shares are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah

Bonds and Sukuk Ijarah Offering

Pada tanggal 4 April 2022, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 masing-masing sebesar Rp 800.000.000.000 dan Rp 200.000.000.000. Perusahaan mencatatkan seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 8 April 2022.

On April 4, 2022, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds III Phase I Year 2022 and Bumi Serpong Damai Continuous Sukuk Ijarah I Phase I Year 2022 with total nominal value of Rp 800,000,000,000 and Rp 200,000,000,000, respectively. On April 8, 2022, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 17 September 2025, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 masing-masing sebesar Rp 500.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000. Perusahaan mencatat seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 24 September 2025.

On September 17, 2025, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 and Bumi Serpong Damai Continuous Sukuk Ijarah II Phase I Year 2025 with total nominal value of Rp 500,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively. On September 24, 2025, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 11 Desember 2025, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 masing-masing sebesar Rp 1.250.870.000.000 dan Rp 500.000.000.000. Perusahaan mencatat seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Desember 2025.

On December 11, 2025, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase II Year 2025 and Bumi Serpong Damai Continuous Sukuk Ijarah II Phase II Year 2025 with total nominal value of Rp 1,250,870,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively. On December 18, 2025, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh obligasi dan sukuk ijarah Perusahaan dengan nilai nominal sejumlah Rp 3.140.120.000.000 telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's bonds and sukuk ijarah with total nominal value of Rp 3,140,120,000,000 are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

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

c. Consolidated Subsidiaries

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the subsidiaries which were consolidated, including the respective percentages of ownership held by the Company, follows:

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Lokasi/ *Domicile*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Nama Proyek/ *Project Name*	Tahun Operasi Komersial/ *Start of Commercial Operations*	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ *Percentage of Ownership and Voting Rights*		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ *Total Assets (Before Elimination)*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Pemilikan langsung/*Direct Investments*								
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	Jakarta	Perumahan/*Real Estate*	ITC Mangga Dua, ITC Roxy Mas dan/*and* ITC Cempaka Mas,	1984	99,41	92,38	16.137.193.558.217	16.145.693.575.912
PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)	Jakarta	Perumahan/*Real Estate*	Rancamaya	1993	98,97	98,97	6.064.533.459.650	5.962.091.914.206
PT Trans Bumi Serbaraja (TBS)	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol/*Concession of toll road projects*	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja t*oll toad*	2022	95,00	95,00	5.385.806.325.063	5.231.849.032.072
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	Tangerang	Perkantoran/*Leasing of office space*	MSIG Tower, Bakrie Tower dan/*and* Luminary Tower	2017	59,99	59,99	4.014.230.314.977	4.120.517.976.781
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	Tangerang	Perumahan/*Real Estate*	Vireya	2025	51,00	51,00	2.610.526.679.062	2.248.683.052.700
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	Jakarta	Perkantoran/*Leasing of office space*	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya, Medan dan/*and* Autograph Tower	1988	72,68	72,68	2.471.692.183.484	2.513.741.301.972
Global Prime Capital Pte. Ltd. (GPC)	Singapore	Investasi/*Investment*	-	2015	100,00	100,00	1.981.839.367.156	1.333.696.066.458
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	Balikpapan	Perumahan/*Real Estate*	Balikpapan Baru dan/*and* Grand City	1986	54,99	54,99	1.694.233.644.576	1.666.694.246.242
PT Surya Inter Wisesa (SIW)	Tangerang	Perumahan/*Real Estate*	KEK ETKI	2025	99,99	99,99	1.602.451.693.992	1.164.483.261.583
PT Bumi Indah Asri (BIA)	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Akasa, Upper West dan Enchante Business Park/ *Investment in Akasa, Upper West and Enchante Business Park*	2017	99,99	99,99	886.155.256.706	865.604.719.356
PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi DANA/*Investment in DANA*	2022	99,99	99,99	522.664.440.590	514.427.573.266
PT Praba Selaras Pratama (PSP)	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Aeon Mall dan Eastvara/*Investment in Aeon Mall and Eastvara project*	2015	99,99	99,99	513.349.281.726	524.695.632.099
PT Pastika Candra Pertiwi (PCP)	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Makasar/ *Investment in Makasar project*	*	99,99	99,99	438.604.458.854	438.696.369.494
PT Sentra Selaras Lestari (SSL)	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Surabaya/ *Investment in Surabaya project*	2014	99,99	99,99	275.020.041.666	274.557.017.856
PT Bumi Sentra Selaras (BSS)	Surabaya	Perumahan/*Real Estate*	-	*	0,01	0,01	274.889.143.363	274.367.531.986
PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ)	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2015	99,99	99,99	268.670.914.166	222.138.137.044
PT Garwita Sentra Utama (GSU)	Tangerang	Sewa/*Leasing*	Q-Big, GS Retail	2014	99,99	99,99	246.680.641.167	250.809.912.700
PT Sinar Usaha Marga (SUM)	Palembang	Perumahan/*Real Estate*	-	*	0,01	0,01	209.538.208.293	206.135.022.774
PT Bumi Paramudita Mas (BPM)	Surabaya	Perumahan/*Real Estate*	-	*	99,99	99,99	118.561.255.876	118.811.872.302
PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT)	Tangerang	Perumahan/*Real Estate*	-	*	99,99	99,99	92.029.042.337	96.952.826.263
PT Sinar Mas Intermoda (SMIT)	Tangerang	Perumahan/*Real Estate*	-	*	99,99	99,99	73.704.323.946	73.782.131.831
PT Wahana Swasa Utama (WSU)	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2022	99,99	99,99	61.926.846.398	61.178.237.269
PT Satwika Cipta Lestari (SCL)	Tangerang	Transportasi/ *Transportation*	Transportasi BSD City/ *BSD City Transportation*	2020	99,99	99,99	14.367.734.475	14.597.627.233
PT Sentra Talenta Utama (STU)	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2012	99,99	99,99	8.026.089.799	8.194.324.411
PT Sumber Makmur Semesta (SMS)	Tangerang	Perumahan/*Real Estate*	-	*	99,99	99,99	1.074.851.436	1.071.338.725
PT Laksya Prima Lestari (LPL)	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	*	99,99	99,99	46.844.363	18.018.819
PT Bantala Pasa Kencana (BPK)	Tangerang	Perumahan/*Real Estate*	-	*	99,99	-	-	-

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Lokasi/ *Domicile*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Nama Proyek/ *Project Name*	Tahun Operasi Komersial/ *Start of Commercial Operations*	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ *Percentage of Ownership and Voting Rights*		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ *Total Assets (Before Elimination)*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Entitas anak DUTI/*Subsidiaries of DUTI*								
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	Bekasi	Perumahan/ *Real estate*	Grand Wisata	1994	53,20	49,44	2.635.780.696.765	2.456.323.416.949
PT Duta Semesta Mas	Jakarta	*Mixed use*	South Gate	2015	99,41	92,38	1.575.790.902.169	1.682.843.479.694
PT Kurniasubur Permai (KSP)	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota wisata	2021	99,41	92,38	1.553.281.995.353	1.476.243.081.822
PT Mitrakarya Multiguna	Surabaya	Pergudangan/ *Warehouse*	-	2016	81,52	75,74	1.481.929.387.540	1.481.299.984.455
PT Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel/*Shopping center and hotel*	DP Mall dan/*and* Hotel Rooms Inc.	2007	73,56	68,28	1.227.626.075.778	1.165.298.107.880
PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota Wisata	1997	99,41	92,38	943.641.635.602	925.434.989.219
PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	Aerium	2015	42,44	39,68	809.271.472.812	891.118.515.838
PT Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran/ *Office space*	Sinar Mas Land Plaza, HQ dan/*and* Sopo Del Tower	1997	73,67	68,46	621.088.441.640	756.601.219.881
PT Kembangan Permai Development (KPD)	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	Taman Permata Buana	2005	79,53	73,90	378.172.003.803	416.402.152.234
PT Anekagriya Buminusa	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota Wisata	1997	99,41	92,38	270.878.988.764	210.061.709.403
PT Duti Diamond Development	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	-	*	99,41	-	252.759.223.081	-
PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan/ *Real estate*	Banjar Wijaya	1991	99,41	92,38	154.971.039.454	113.262.257.207
PT Sinarwisata Permai	Balikpapan	Hotel/*Hotel*	Hotel Le Grandeur Balikpapan	1994	99,41	92,38	144.618.417.601	149.828.423.285
PT Prima Sehati	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota Wisata	1997	99,41	92,38	125.985.057.891	136.299.260.863
PT Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	Perumahan/ *Real estate*	-	*	99,41	92,38	125.030.514.341	121.229.025.435
PT Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan/ *Apartment and shopping center*	Superblok Ambasador Kuningan dan/*and* ITC Kuningan	1995	99,41	92,38	112.933.561.086	110.783.297.730
PT Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota Wisata	1997	99,41	92,38	110.917.290.684	145.307.028.658
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan/ *Shopping center*	ITC Depok	2004	77,02	71,57	106.932.572.970	107.959.657.030
PT Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Legenda Wisata	1999	99,41	92,38	106.894.296.962	89.314.410.507
PT Saranapapan Ekasejati (SPE)	Cipanas	Perumahan/ *Real estate*	Kota Bunga	1994	99,41	92,38	58.539.715.656	51.559.022.392
PT Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	Taman Permata Buana	1994	99,41	92,38	48.079.990.789	49.387.397.799
PT Putra Tirta Wisata (PTW)	Bekasi	Arena rekreasi/ *Recreation arena*	Go Wet	2015	0,17	0,16	44.185.442.377	46.329.417.136
PT Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota Wisata	1997	99,41	92,38	14.870.726.025	14.459.981.298
PT Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan/ *Real estate*	Kota Bunga	1994	99,41	92,38	4.124.452.883	4.035.074.152
PT Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel/*Hotel*	Hotel Mangga Dua	1996	99,41	92,38	2.742.726.967	5.533.065.653
PT Duta Karya Propertindo (DKP)	Jakarta	Investasi/*Investment*	-	*	49,71	46,19	82.317.169	106.210.332
Entitas anak SMDM/*Subsidiaries of SMDM*								
PT Centranusa Majupermai (CNMP)	Jakarta	Investasi dan perumahan/*investment and real estate*	Harvest City	1997	98,97	98,97	2.015.310.841.355	1.906.940.054.351
PT Tajur Surya Abadi (TSA)	Jakarta	Perumahan/*Real estate*	Royal Tajur	2012	99,99	66,31	302.089.098.053	308.587.775.028
PT Inti Sarana Papan	Jakarta	Perumahan/*Real estate*	-	*	98,97	98,97	18.111.121.889	18.211.945.121
PT Saptakreasi Indah	Jakarta	Hotel/*Hotel*	-	1994	98,97	98,97	10.211.648.284	9.808.083.126
PT Multiraya Sinarindo	Jakarta	Perumahan/*Real estate*	Club House Mahogani Residence	2004	98,97	98,97	1.732.937.479	1.850.648.500

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Lokasi/ *Domicile*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Nama Proyek/ *Project Name*	Tahun Operasi Komersial/ *Start of Commercial Operations*	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ *Percentage of Ownership and Voting Rights*		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ *Total Assets (Before Elimination)*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Entitas anak GPC/*Subsidiary of GPC*								
Global Prime Treasury Pte. Ltd.	Singapore	Jasa keuangan lainnya/*Other financial service*	-	2015	100,00	100,00	1.123.237.056.014	1.084.660.987.146
Entitas anak SMT/*Subsidiary of SMT*								
PT Mustika Candraguna (MCG)	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	Jakarta	2017	72,66	72,66	7.100.497.769	7.019.453.229
Entitas anak SMW/*Subsidiaries of SMW*								
PT Bumi Samarinda Damai	Samarinda	Perumahan/ *Real estate*	-	*	35,74	35,74	372.665.616.072	388.686.975.712
SUM	Palembang	Perumahan/ *Real estate*	-	*	33,04	33,04	209.538.208.293	206.135.022.774
PT Graha Dipta Wisesa	Surabaya	Investasi/*Investment*	-	*	54,99	54,99	8.011.904	41.132.157
Entitas anak BIA/*Subsidiaries of BIA*								
PT Bumi Megah Graha Utama	Tangerang	Apartemen/*Apartment*	Upper West dan/*and* Enchante Business Park	2018	54,99	54,99	575.827.485.209	573.958.777.390
PT Bumi Megah Graha Asri	Tangerang	Apartemen/*Apartment*	Akasa	2014	54,99	54,99	266.299.647.785	262.369.344.551
Entitas anak PSP/*Subsidiary of PSP*								
PT Sinar Surya Sehat (SSS)	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	*	99,99	99,99	10.268.682.147	9.991.139.361
Entitas anak PCP/*Subsidiary of PCP*								
PT Phinisi Multi Properti	Makassar	Perumahan/ *Real estate*	-	*	95,00	68,00	255.622.154.863	255.789.064.289
Entitas anak SSL/*Subsidiary of SSL*								
BSS	Surabaya	Perumahan/ *Real estate*	-	*	99,99	99,99	274.889.143.363	274.367.531.986
Entitas anak BWJ/*Subsidiary of BWJ*								
PT Serpong Mas Media (SMM)	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Serpong/ *Investment in Serpong project*	*	99,99	99,99	264.198.393.464	217.756.618.740
Entitas anak SPM/*Subsidiary of SPM*								
PT Sinar Medikamas Invesindo (SMI)	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2016	99,99	99,99	50.116.738	67.580.483
Entitas anak WSU/*Subsidiary of WSU*								
PT Wahana Mitra Swasa	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	*	80,00	80,00	58.688.934.652	57.988.925.895
Pemilikan tidak langsung/*Indirect Investments*								
Entitas anak KPD/*Subsidiary of KPD*								
IKP	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	Apartemen Aerium	2014	45,57	42,16	809.271.472.812	891.118.515.838
Entitas anak KSP/*Subsidiary of KSP*								
PT Kurnia Sinergi Mas	Cibubur	Perumahan/ *Real estate*	Kota Wisata Ecovia	2025	50,69	47,11	3.098.046.469.261	2.818.253.396.024
Entitas anak SMM/*Subsidiary of SMM*								
PT Serpong Mas Telematika	Serpong	Teknologi informasi/ *Information technology*	Proyek Serpong	2016	75,00	75,00	174.526.388.460	133.718.286.903
Entitas anak PAP/*Subsidiaries of PAP*								
PTW	Bekasi	Arena rekreasi/ *Recreation arena*	Go Wet	2015	53,03	49,28	44.185.442.377	46.329.417.136
PT Panca Lambang Cipta (PLC)	Bekasi	Perumahan/ *Real estate*	-	*	52,98	49,24	60.000.000	60.000.000
Entitas anak PTW/*Subsidiary of PTW*								
PLC	Bekasi	Perumahan/ *Real estate*	-	*	0,20	0,20	60.000.000	60.000.000
Entitas anak CNMP/*Subsidiaries of CNMP*								
PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)	Jakarta	Perumahan/*Real estate*	Harvest City	1994	49,49	49,49	2.015.250.267.438	1.906.916.329.559
Entitas anak DRP/*Subsidiaries of DRP*								
PT Dwikarya Langgengsukses (DLS)	Jakarta	Perumahan/*Real estate*	Harvest City	2009	49,49	49,49	519.749.949.269	513.344.170.525
Entitas anak DLS/*Subsidiaries of DLS*								
PT Kharisma Buana Mandiri	Jakarta	Jasa/*Services*	Water Joy	2011	49,49	49,49	5.865.390.290	6.276.645.580
Entitas anak TSA/*Subsidiary of TSA*								
PT Puri Surya Abadi	Jakarta	Perumahan/*Real estate*	-	*	66,31	66,31	32.956.466.055	32.956.916.055
Entitas anak SKI/*Subsidiaries of SKI*								
CNMP	Jakarta	Investasi dan Perumahan/ *Investment and Real Estate*	Harvest City	1997	1,05	1,05	2.015.310.841.355	1.906.940.054.351

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Lokasi/ *Domicile*	Jenis Usaha/ *Nature of Business*	Nama Proyek/ *Project Name*	Tahun Operasi Komersial/ *Start of Commercial Operations*	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ *Percentage of Ownership and Voting Rights*		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ *Total Assets (Before Elimination)*	
					30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025
Entitas anak SUMT/*Subsidiary of SUMT*								
TBS	Tangerang	*Pengusahaan proyek* jalan tol/*Concession of toll road projects*	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja *toll road*	2022	5,00	5,00	5.385.806.325.063	5.231.849.032.072
Entitas anak SPE/*Subsidiary of SPE*								
BPM	Surabaya	Perumahan/*Real estate*	-	*	0,01	0,01	118.561.255.876	118.811.872.394
DKP	Jakarta	Investasi/*Investment*	-	*	45,46	42,25	82.317.169	106.210.332
Entitas anak BPM/*Subsidiaries of BPM*								
DCP	Tangerang	Perkantoran/*Leasing of office space*	MSIG Tower, Bakrie Tower dan/and Luminary Tower	2017	0,01	0,01	4.014.230.314.977	4.120.517.976.781
SIW	Tangerang	Perumahan/ *Real estate*	KEK ETKI	2025	0,01	0,01	1.602.451.693.992	1.164.483.261.583
BIA	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Akasa, Upper West dan Encnhante Business Park/ *Investment in Akasa, Upper West and Enchante Business Park*	2017	0,01	0,01	886.155.256.706	865.604.719.356
SPM	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi DANA/*Investment in DANA*	2022	0,01	0,01	522.664.440.590	514.427.573.266
PCP	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Makasar/ *Investment in Makasar project*	*	0,01	0,01	438.604.458.854	438.696.369.494
SSL	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Surabaya/ *Investment in Surabaya project*	2014	0,01	0,01	275.020.041.666	274.557.017.856
BWJ	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2015	0,01	0,01	268.670.914.166	222.138.137.044
SMM	Tangerang	Investasi/*Investment*	Investasi proyek Serpong/ *Investment in Serpong project*	*	0,01	0,01	264.198.393.464	217.756.618.704
GSU	Tangerang	Sewa/*Leasing*	Q-Big, GS Retail	2014	0,01	0,01	246.680.641.167	250.809.912.700
SUMT	Tangerang	Perumahan/ *Real estate*	-	*	0,01	0,01	92.029.042.337	96.952.826.263
SMIT	Tangerang	Perumahan/ *Real estate*	-	*	0,01	0,01	73.704.323.946	73.782.131.831
WSU	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2022	0,01	0,01	61.926.846.398	61.178.237.269
SCL	Tangerang	Transportasi/ *Transportation*	Transportasi BSD City/ *BSD City Transportation*	2020	0,01	0,01	14.367.734.475	14.597.627.233
SSS	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	*	0,01	0,01	10.268.682.147	9.991.139.361
STU	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2012	0,01	0,01	8.026.089.799	8.194.324.411
MCG	Jakarta	Perumahan/ *Real estate*	Jakarta	2017	0,03	0,03	7.100.497.769	7.019.453.229
SMS	Tangerang	Perumahan/ *Real estate*	-	*	0,01	0,01	1.074.851.436	1.071.338.725
SMI	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	2016	0,01	0,01	50.116.738	67.580.483
LPL	Tangerang	Investasi/*Investment*	-	*	0,01	0,01	46.844.363	18.018.819
BPK	Tangerang	Perumahan/ *Real estate*	-	*	0,01	-	-	-

* Belum beroperasi komersial/*No commercial operation*

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan tahun yang berakhir 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the nine-month period ended September 30, 2026 and for the year ended December 31, 2025 follows:

30 September/*September 30,* 2026 (Tidak Diaudit/*Unaudited*)			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/*Material Non-controlling Interests*			
Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*	Bagian Kepentingan Kepemilikan Efektif/ *Effective Equity Interest Held*	Saldo Akumulasi/ *Accumulated Balances*	Bagian Laba (Rugi)/ *Share in Profit (Loss)*
	%		
PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)	50,51	1.435.167.074.886	(10.820.895.053)
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	40,00	1.383.865.043.259	(29.380.778.632)
PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)	49,31	1.356.047.155.188	(17.495.802.234)
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM)	49,00	971.982.138.462	(27.789.682.672)
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	46,80	731.721.639.661	59.929.173.355
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	27,32	655.744.929.153	(8.969.535.619)

31 Desember/*December 31,* 2025			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/*Material Non-controlling Interests*			
Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*	Bagian Kepentingan Kepemilikan Efektif/ *Effective Equity Interest Held*	Saldo Akumulasi/ *Accumulated Balances*	Bagian Laba (Rugi)/ *Share in Profit (Loss)*
	%		
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	40,00	1.472.042.329.602	(35.633.764.680)
PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)	52,89	1.373.542.957.422	(675.443.787)
PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)	50,51	1.370.757.673.096	(1.857.883.591)
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	7,62	823.524.126.919	32.175.999.412
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	50,56	758.647.409.654	155.012.055.442
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	27,32	664.646.672.354	(10.802.016.882)
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM)	49,00	655.829.635.377	(12.751.364.462)

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

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

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

Summarized statements of financial position as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak Diaudit/*Unaudited*)						
	DCP	**DRP**	**KSM**	**SHHM**	**PAP**	**SMT**	
Aset lancar	188.093.852.667	201.965.448.352	750.534.729.225	1.166.974.170.752	1.318.546.428.835	176.690.906.187	Current assets
Aset tidak lancar	3.826.136.462.310	1.813.284.819.086	2.347.511.740.036	1.443.552.508.310	1.317.234.267.930	2.295.001.277.297	Noncurrent assets
Jumlah Aset	4.014.230.314.977	2.015.250.267.438	3.098.046.469.261	2.610.526.679.062	2.635.780.696.765	2.471.692.183.484	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	88.773.699.121	138.765.182.764	291.112.039.385	6.681.468.173	961.019.062.997	59.116.737.456	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	27.113.281.283	33.852.974.016	39.491.699.083	620.208.585.468	100.168.167.343	12.402.202.845	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	115.886.980.404	172.618.156.780	330.603.738.468	626.890.053.641	1.061.187.230.340	71.518.940.301	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	3.898.343.334.573	1.842.632.110.658	2.767.442.730.793	1.983.636.625.421	1.574.593.466.425	2.400.173.243.183	Total Equity

	31 Desember/*December 31,* 2025							
	DCP	KSM	DRP	DUTI	PAP	SMT	SHHM	
Aset lancar	142.394.865.938	393.057.801.367	186.924.729.472	8.193.127.679.038	1.316.226.972.023	179.237.684.953	516.270.310.683	Current assets
Aset tidak lancar	3.978.123.110.843	2.425.195.594.657	1.719.991.600.087	7.952.565.896.874	1.140.096.444.926	2.334.503.617.019	1.732.412.742.017	Noncurrent assets
Jumlah Aset	4.120.517.976.781	2.818.253.396.024	1.906.916.329.559	16.145.693.575.912	2.456.323.416.949	2.513.741.301.972	2.248.683.052.700	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	68.358.773.051	14.641.948.458	163.223.097.714	1.943.377.694.522	707.905.893.409	73.023.471.149	714.580.929.711	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	21.684.066.545	463.003.645	35.193.378.851	519.326.219.756	115.903.743.516	7.961.834.030	195.674.315.707	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	90.042.839.596	15.104.952.103	198.416.476.565	2.462.703.914.278	823.809.636.925	80.985.305.179	910.255.245.418	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	4.030.475.137.185	2.803.148.443.921	1.708.499.852.994	13.682.989.661.634	1.632.513.780.024	2.432.755.996.793	1.338.427.807.282	Total Equity

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

Summarized statements of profit or loss and other comprehensive income for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 follows:

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak Diaudit/*Unaudited*)						
	DCP	DRP	KSM	SHHM	PAP	SMT	
Pendapatan	159.892.843.704	53.364.856.712	-	173.980.465	625.693.011.198	66.545.613.679	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	(73.451.946.568)	(16.328.336.482)	(35.705.713.128)	(56.713.626.903)	128.928.679.277	(32.714.007.467)	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	194.419.447	460.594.146	-	153.445.042	1.475.941.664	248.138.537	Other comprehensive income (loss)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	(73.257.527.121)	(15.867.742.336)	(35.705.713.128)	(56.560.181.861)	130.404.620.941	(32.582.753.610)	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan nonpengendali	(29.303.010.853)	(10.590.598.210)	(17.495.802.234)	(27.714.494.587)	60.615.173.375	(8.901.743.201)	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan nonpengendali	58.874.275.490	-	-	-	87.540.943.368	-	Dividends paid to non-controlling interests

	30 September/*September 30*, 2025 (Tidak Diuadit/*Unaudited*)							
	DCP	DRP	DUTI	PAP	SMT	MKM	WPR	
Pendapatan	123.285.853.651	51.973.046.832	1.696.537.425.748	436.885.726.684	57.944.836.034	-	124.046.396.613	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	(75.557.197.679)	(17.326.103.615)	257.706.846.835	59.968.500.891	(25.341.496.150)	(11.847.328.706)	35.573.859.351	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	125.503.501	197.751.412	6.559.579.328	905.402.456	41.950.662	11.237.447	160.669.923	Other comprehensive income (loss)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	(75.431.694.178)	(17.258.019.983)	263.160.880.823	60.175.547.007	(25.331.428.328)	(11.836.091.259)	35.734.529.274	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan nonpengendali	(27.801.512.452)	(11.848.849.134)	15.196.820.455	27.973.044.379	(6.920.652.813)	(2.130.496.427)	9.322.950.806	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan nonpengendali	42.099.061.749	-	-	171.242.371.676	-	-	-	Dividends paid to non-controlling interests

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

Summarized cash flow information for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 follows:

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak Diaudit/*Unaudited*)						
	DCP	DRP	KSM	SHHM	PAP	SMT	
Operasi	113.678.728.448	(113.331.092.280)	119.263.501.959	196.699.045.440	65.303.664.157	3.058.574.270	Operating
Investasi	3.636.654.512	1.146.046.795	4.222.127.134	14.939.074.922	(16.221.270.898)	(3.794.642.883)	Investing
Pendanaan	(58.874.275.490)	98.152.878.819	(25.642.858)	-	(188.324.934.540)	-	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	58.441.107.470	(14.032.166.666)	123.459.986.235	211.638.120.362	(139.242.541.281)	(736.068.613)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

	30 September/*September 30,* 2025 (Tidak Diaudit/*Unaudited*)							
	DCP	DRP	DUTI	PAP	SMT	MKM	WPR	
Operasi	61.794.561.615	(57.980.431.589)	(293.158.963.511)	67.310.690.778	7.162.415.073	(8.287.842.838)	73.143.779.296	Operating
Investasi	(88.331.478.123)	5.947.270.819	953.006.506.086	(14.336.867.306)	(588.539.139)	13.431.022	(44.113.745.188)	Investing
Pendanaan	(117.527.778.717)	33.354.390.814	261.594.243.324	(368.390.003.530)	-	8.075.000.000	-	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(144.064.695.225)	(18.678.769.956)	921.441.785.899	(315.416.180.058)	6.573.875.934	(199.411.816)	29.030.034.108	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Akuisisi Entitas Anak

Periode 2026

PT Duti Diamond Development (DDD)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan Saham No. 93 tanggal 29 April 2026 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) dan PT Saranapapan Ekasejati (SPE), entitas - entitas anak, masing-masing mengakuisisi 267.574 lembar saham dan 1 lembar saham DDD, sehingga kepemilikan Grup pada DDD meningkat dari 30% menjadi 100% dan Grup memperoleh pengendalian atas DDD sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak April 2026 (Catatan 57).

Akuisisi DDD tidak memenuhi kualifikasi sebagai kombinasi bisnis sesuai dengan PSAK No. 103, "Kombinasi Bisnis" sehingga akuisisi ini dicatat sebagai akuisisi aset.

Tahun 2025

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

Pada tanggal 4 Desember 2025, SMTA, ventura bersama, meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 2.500.000.000 yang terdiri dari 25.000 lembar saham menjadi Rp 89.095.500.000 yang terdiri dari 890.955 lembar saham, yang diambil bagian oleh PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, sebesar Rp 65.587.500.000 yang terdiri dari 655.875 lembar saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMM pada SMTA dari 49,50% menjadi 75,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas SMTA sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2025 (Catatan 57).

Tabel berikut adalah rekonsiliasi imbalan kas yang dialihkan dari arus kas dari penggabungan usaha:

Acquisition of Subsidiaries

Period 2026

PT Duti Diamond Development (DDD)

Based on Notarial Deed of Shares Acquisition No. 93 dated April 29, 2026 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) and PT Saranapapan Ekasejati (SPE), subsidiaries, acquired a total of 267,574 shares of stock and 1 share of stock of DDD, respectively, thus increasing the Group ownership interest in DDD from 30% to 100% and obtained control over DDD. Accordingly, the financial statements of DDD started to be consolidated with that of the Group in April 2026 (Note 57).

The acquisition of DDD did not qualify as a business combination in accordance with PSAK No. 103, "Business Combination", thus, was accounted for as an acquisition of asset.

Year 2025

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

On December 4, 2025, SMTA, a joint venture, increased its issued and paid-up capital from Rp 2,500,000,000 consisting of 25,000 shares to Rp 89,095,500,000 consisting of 890,955 shares which was subscribed by PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, for Rp 65,587,500,000 consisting of 655,875 shares. This transaction increased SMM's ownership interest in SMTA from 49.50% to 75.00% and the Group obtained control over SMTA. Accordingly, the financial statements of SMTA started to be consolidated with that of the Group in December 2025 (Note 57).

The following table is the reconciliation of cash consideration and cash flows from the business combination:

Imbalan kas yang dialihkan	65.587.500.000	Cash consideration
Dikurangi saldo kas anak yang diakuisisi	(10.920.951.933)	Less cash balance of acquired subsidiary
Arus kas - bersih	54.666.548.067	Cash inflow - net

Tabel berikut mengikhtisarkan rincian imbalan yang dialihkan untuk akuisisi SMTA serta jumlah aset yang diakuisisi dan liabilitas yang dialihkan, yang diakui pada tanggal akusisi:

The following table summarizes the consideration paid for SMTA and the amounts of the assets acquired and liabilities assumed and recognized at the acquisition date:

Kas yang dibayar	65.587.500.000	Cash paid
Nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelum penggabungan usaha	22.027.500.000	Fair value of equity interest held before the business combination
Jumlah imbalan yang dialihkan - bersih	87.615.000.000	Purchase consideration - net

Pada tanggal akuisisi, kepemilikan SMM sebesar 49,50% pada SMTA telah dinilai kembali menggunakan nilai wajar menjadi sebesar Rp 22.027.500.000. Keuntungan yang timbul atas penilaian kembali tersebut sebesar Rp 12.919.166.960 telah diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 (tidak disajikan disini).

On acquisition date, the existing ownership interest of 49.50% of SMM in SMTA has been remeasured to fair value amounting to Rp 22,027,500,000. The gain on remeasurement amounting to Rp 12,919,166,960 has been recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2025 (not presented herein).

Rincian aset yang diakuisisi serta liabilitas yang dialihkan adalah sebagai berikut:

The recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed as follows:

	Nilai Wajar/*Fair Value* Jumlah/*Total*	
Aset		Assets
Kas dan setara kas	10.920.951.933	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	146.128.256.238	Trade accounts receivable
Persediaan	5.241.242.182	Inventories
Aset tetap	76.503.051.668	Property and equipment
Aset lain-lain	4.598.301.330	Other assets
Jumlah Aset	243.391.803.351	Total Assets
Liabilitas		Liabilities
Utang usaha	5.886.130.800	Trade accounts payable
Beban akrual	13.982.527.746	Accrued expenses
Utang pemegang saham	45.000.000.000	Shareholders' loan
Utang dividen	41.600.000.000	Dividend payable
Liabilitas lain-lain	13.690.968.674	Other liabilities
Jumlah Liabilitas	120.159.627.220	Total Liabilities
Jumlah aset bersih teridentifikasi	123.232.176.131	Total identifiable net assets
Kepentingan nonpengendali	(30.803.375.912)	Non-controlling interests
Imbalan atas pembelian - bersih	(87.615.000.000)	Purchase consideration - net
Keuntungan dari akuisisi saham	4.813.800.219	Gain on bargain purchase of a subsidiary

Keuntungan yang timbul atas akuisisi SMTA tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) telah diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 (tidak disajikan disini).

The gain on acquisition of SMTA (gain on bargain purchase) has been recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2025 (not presented herein).

Perubahan Persentase Kepemilikan

Periode 2026

PT Saptakreasi Indah (SKI)

Pada tanggal 12 Januari 2026, PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor pada SKI sebesar Rp 725.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMDM pada SKI dari 99,988% menjadi 99,989% (Catatan 41).

PT Centranusa Majupermai (CNMP)

Pada tanggal 12 Januari 2026, SMDM dan SKI menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada CNMP masing-masing sebesar Rp 74.214.000.000 dan Rp 786.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan SMDM pada CNMP dari 98,9532% menjadi 98,9531% (Catatan 41).

PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM)

Pada tanggal 14 Januari 2026, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp. (HHPC) menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 357.902.000.000 dan Rp 343.867.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SHHM dari 50,99999927% menjadi 50,99999032% (Catatan 41).

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

Pada tanggal 30 Januari 2026, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, dan PT Sinar Mas Griya menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada WPR masing-masing sebesar Rp 85.567.084.000 dan Rp 29.433.015.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 73,91% menjadi 74,00% dan persentase kepemilikan efektif Perusahaan pada WPR dari 68,28% menjadi 73,56% (Catatan 41).

Changes in Ownership Interests

Period 2026

PT Saptakreasi Indah (SKI)

On January 12, 2026, PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) increased its issued and paid-up capital in SKI amounting to Rp 725,000,000. This transaction increased the ownership interest of SMDM in SKI from 99.988% to 99.989% (Note 41).

PT Centranusa Majupermai (CNMP)

On January 12, 2026, SMDM and SKI approved the increase in their respective paid-up capital in CNMP amounting to Rp 74,214,000,000 and Rp 786,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership of SMDM in CNMP from 98.9532% to 98.9531% (Note 41).

PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM)

On January 14, 2026, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp. (HHPC) approved the increase in their respective paid-up capital in SHHM amounting to Rp 357,902,000,000 and Rp 343,867,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 50.99999927% to 50.99999032% (Note 41).

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

On January 30, 2026, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, and PT Sinar Mas Griya approved the increase in their respective paid-up capital in WPR amounting to Rp 85,567,084,000 and Rp 29,433,015,000, respectively. This transaction increased the ownership of DUTI in WPR from 73.91% to 74.00% and the effective ownership interest of the Company in WPR from 68.28% to 73.56%.

DUTI

Pada bulan Maret 2026, Perusahaan membeli 130.061.267 saham DUTI dari masyarakat dengan harga pembelian sebesar Rp 559.824.399.338. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan dalam DUTI dari 92,38% menjadi 99,41% (Catatan 41). Oleh karena itu, kepemilikan Grup atas entitas anak melalui DUTI meningkat.

PT Tajur Surya Abadi (TSA)

Pada tanggal 4 Juni 2026, PT Kencana Megah Persada, pemegang saham TSA, melakukan penjualan 34.320 lembar saham di TSA kepada PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) dan PT Paraga Artamida, pemegang saham Perusahaan (Catatan 55), dengan harga penjualan masing-masing sebesar Rp 44.156.757.556 dan Rp 3.242.444. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMDM di TSA dari 67% menjadi 99,998% (Catatan 41).

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Pada tanggal 21 Juli 2026, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) dan PT Kembangan Permai Development (KPD), entitas anak, menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor pada IKP masing-masing sebesar Rp 24.500.000.000 dan Rp 25.500.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan DUTI pada IKP dari 88,59% menjadi 88,54% dan persentase kepemilikan efektif Perusahaan pada IKP dari 81,84% menjadi 88,01% (Catatan 41).

PT Phinisi Multi Properti (PMP)

Pada tanggal 6 Agustus 2026, PT Passokorang, pemegang saham PMP, melakukan penjualan 70.909 lembar saham di PMP kepada PT Pastika Candra Pertiwi (PCP), entitas anak, dengan harga penjualan sebesar Rp 48.605.710.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan PCP di PMP dari 68% menjadi 95% (Catatan 41).

DUTI

In March 2026, the Company acquired 130,061,267 shares of stock of DUTI from public for Rp 559,824,399,338. This transaction increased the ownership of the Company in DUTI from 92.38% to 99.41% (Note 41). Therefore, the Group's effective ownership interest in subsidiaries through DUTI increased.

PT Tajur Surya Abadi (TSA)

On June 4, 2026, PT Kencana Megah Persada, TSA's shareholder, sold 34,320 shares in TSA to PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) and PT Paraga Artamida, the Company's shareholder (Note 55), with selling price Rp 44,156,757,556 and Rp 3,242,444, respectively. This transaction increased the ownership interest of SMDM in TSA from 67% to 99.998% (Note 41).

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

On July 21, 2026, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) and PT Kembangan Permai Development (KPD), a subsidiary, approved the decrease in their respective paid-up capital in IKP amounting to Rp 24,500,000,000 and Rp 25,500,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership of DUTI in IKP from 88.59% to 88.54% and the effective ownership interest of the Company in IKP from 81.84% to 88.01% (Note 41).

PT Phinisi Multi Properti (PMP)

On August 6, 2026, PT Passokorang, PMP's shareholder, sold 70,909 shares in PMP to PT Pastika Candra Pertiwi (PCP), a subsidiary, with selling price Rp 48,605,710,000. This transaction increased the ownership interest of PCP in PMP from 68% to 95% (Note 41).

Tahun 2025

SMDM

Pada bulan Januari 2025, Perusahaan membeli 333.013.393 saham atau setara dengan 6,98% modal ditempatkan dan disetor SMDM melalui Pelaksanaan Tender Wajib sehingga persentase kepemilikan Perusahaan pada SMDM naik dari 91,99% menjadi 98,97% (Catatan 41).

PT Duta Cakra Pesona (DCP)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 48 tanggal 18 Maret 2025 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, BPM, entitas anak, menjual 497.378.125 saham Seri C dalam DCP, entitas anak, kepada Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, pemegang saham DCP. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan BPM dalam DCP dari 15,00% menjadi 0,01% dan menurunkan persentase kepemilikan Grup pada DCP dari 75,00% menjadi 60,00% (Catatan 41).

Praba Selaras Pratama (PSP)

Pada tanggal 2 Mei 2025, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor pada PSP sebesar Rp 81.000.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan di PSP dari 99,99999979% menjadi 99,99999982% (Catatan 41).

PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)

Pada tanggal 26 Mei 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), entitas anak, dan Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55), menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada KSM masing-masing sebesar Rp 2.388.000.000.000 dan Rp 406.422.000.000 atau masing-masing setara dengan 2.388.000 dan 406.422 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan KSP di KSM dari 51,00% menjadi 85,33% (Catatan 41).

Year 2025

SMDM

In January 2025, the Company acquired 333,013,393 shares or equivalent to 6.98% of issued and paid-up capital of SMDM through Mandatory Tender Implementation, thus, the Company's ownership interest in SMDM increased from 91.99% to 98.97% (Note 41).

PT Duta Cakra Pesona (DCP)

Based on the Deed of Sale and Purchase of Shares No. 48 dated March 18, 2025 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang Selatan, BPM, a subsidiary, sold 497,378,125 Series C shares in DCP, a subsidiary, to Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, DCP's shareholder. This transaction decreased the ownership of BPM in DCP from 15.00% to 0.01% and decreased the ownership interest of the Group in DCP from 75.00% to 60.00% (Note 41).

Praba Selaras Pratama (PSP)

On May 2, 2025, the Company increased its issued and paid-up capital in PSP amounting to Rp 81,000,000,000. This transaction increased the ownership interest of the Company in PSP from 99.99999979% to 99.99999982% (Note 41).

PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)

On May 26, 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), a subsidiary, and Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55), approved the increase in their respective issued and paid-up capital in KSM amounting to Rp 2,388,000,000,000 and Rp 406,422,000,000, respectively, or equivalent to 2,388,000 shares and 406,422 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of KSP in KSM from 51.00% to 85.33% (Note 41).

Pada tanggal 25 Juni 2025, KSP, entitas anak, melakukan penjualan 962.845 lembar saham di KSM dengan harga penjualan sebesar Rp 962.845.000.000 kepada Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan KSP di KSM dari 85,33% menjadi 50,99% (Catatan 41).

On June 25, 2025, KSP, a subsidiary, sold 962,845 shares in KSM with a selling price of Rp 962,845,000,000 to Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of KSP in KSM from 85.33% to 50.99% (Note 41).

SKI

Pada tanggal 26 Juni 2025, PT Multiraya Sinarindo (MS), entitas anak, melakukan penjualan 1 lembar saham di SKI dengan harga penjualan sebesar Rp 1.000.000 kepada PT Paraga Artamida (PAM), pemegang saham Perusahaan (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan MS di SKI dari 0,012% menjadi nihil (Catatan 41).

SKI

On June 26, 2025, PT Multiraya Sinarindo (MS), a subsidiary, sold 1 share in SKI with a selling price of Rp 1,000,000 to PT Paraga Artamida (PAM), the Company's shareholder (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of MS in SKI from 0.012% to nil (Note 41).

CNMP

Pada tanggal 10 Juli 2025, SMDM dan SKI, entitas-entitas anak, menyetujui penambahan modal disetor pada CNMP masing-masing sebesar Rp 24.966.000.000 dan Rp 264.000.000 atau setara dengan 24.966 dan 264 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMDM di CNMP dari 98,95315% menjadi 98,95317% dan menurunkan persentase kepemilikan SKI di CNMP dari 1,0469% menjadi 1,0468% (Catatan 41).

CNMP

On July 10, 2025, SMDM and SKI, subsidiaries, approved the increase in their respective paid-up capital in CNMP amounting to Rp 24,966,000,000 and Rp 264,000,000, respectively, or equivalent to 24,966 shares and 264 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of SMDM in CNMP from 98.95315% to 98.95317% and decreased the ownership interest of SKI in CNMP from 1.0469% to 1.0468% (Note 41).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

Pada tanggal 8 Oktober 2025, Perusahaan, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), entitas anak, dan PAM menyetujui penambahan modal disetor pada SUM masing-masing sebesar Rp 150.000, Rp 901.350.000 dan Rp 598.650.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Grup di SUM dari 60,091048% menjadi 60,091047% (Catatan 41).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

On October 8, 2025, the Company, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), a subsidiary, and PAM approved the increase in their respective paid-up capital in SUM amounting to Rp 150,000, Rp 901,350,000 and Rp 598,650,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of the Group in SUM from 60.091048% to 60.091047% (Note 41).

Pendirian Perusahaan Baru

Tahun 2026

Pada tanggal 7 Juli 2026, Perusahaan dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak mendirikan PT Bantala Pasa Kencana (BPK) dengan modal disetor masing-masing sebesar Rp 9.999.000.000 dan Rp 1.000.000 atau masing-masing mencerminkan 9.999 saham dan 1 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham. Bagian kepemilikan Grup pada BPK adalah sebesar 100%.

Tahun 2025

Pada tanggal 12 Februari 2025, Perusahaan dan HHPC mendirikan SHHM dengan modal disetor masing-masing sebesar Rp 10.200.000.000 dan Rp 9.800.000.000 atau masing-masing mencerminkan 10.200 dan 9.800 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SHHM adalah sebesar 51%.

Pada tanggal 9 Juli 2025, Perusahaan dan HHPC menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 552.607.000.000 dan Rp 530.936.000.000 atau masing-masing setara dengan 552.607 dan 530.936 saham. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 51,000000% menjadi 51,000006% (Catatan 41).

Pada tanggal 1 Agustus 2025, Perusahaan dan HHPC menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 133.063.000.000 dan Rp 127.845.000.000 atau masing-masing setara dengan 133.063 dan 127.845 saham. Transaksi ini menurunkan kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 51,000006% menjadi 50,999999% (Catatan 41).

Establishment of New Company

Year 2026

On July 7, 2026, the Company and PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary established PT Bantala Pasa Kencana (BPK) with paid-up capital of Rp 9,999,000,000 and Rp 1,000,000, respectively, or representing 9,999 shares and 1 share, respectively, with a nominal value of Rp 1,000,000 per share. The group ownership interest in BPK is 100%.

Year 2025

On February 12, 2025, the Company and HHPC established SHHM with paid-up capital of Rp 10,200,000,000 and Rp 9,800,000,000, respectively, or representing 10,200 shares and 9,800 shares, respectively, with a nominal value of Rp 1,000,000 per share. The Company ownership interest in SHHM is 51%.

On July 9, 2025, the Company and HHPC approved the increase in their respective paid-up capital in SHHM amounting to Rp 552,607,000,000 and Rp 530,936,000,000, respectively, or equivalent to 552,607 shares and 530,936 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000000% to 51.000006% (Note 41).

On August 1, 2025, the Company and HHPC approved the increase in their respective paid-up capital in SHHM amounting to Rp 133,063,000,000 and Rp 127,845,000,000, respectively, or equivalent to 133,063 shares and 127,845 shares, respectively. This transaction decreased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000006% to 50,999999% (Note 41).

Pelepasan Entitas Anak

PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM)

Berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengambilalihan Saham No. 181 dan No. 182 tanggal 27 Mei 2025, keduanya dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, PT Sentra Talenta Utama (STU), entitas anak, menyetujui penjualan seluruh kepemilikan saham di DDSM oleh pihak ketiga sebesar Rp 72.500.000.000 (Catatan 44). Atas transaksi ini, STU mencatat kerugian sebesar Rp 30.583.072.441 yang dicatat pada akun "Kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

PT Bumi Tirta Mas (BTM)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 93 tanggal 26 Juni 2025 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menyetujui pengambilalihan seluruh kepemilikan saham di BTM oleh entitas sepengendali sebesar Rp 7.000.000.000 (Catatan 39).

PT Dana Utama Lestari (DUL)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 4 tanggal 23 Oktober 2025 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menyetujui pengambilalihan seluruh kepemilikan saham di DUL oleh pihak ketiga sebesar Rp 12.500.000. Atas transaksi ini, Grup mencatat kerugian sebesar Rp 55.458.713 yang dicatat pada akun "kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

PT Dana Tara Hijau (DTH)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 9 tanggal 24 Oktober 2025 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan PT Karya Dutamas Cemerlang, pihak berelasi, menyetujui pengambilalihan seluruh saham di DTH oleh pihak ketiga sebesar Rp 200.000.000. Atas transaksi ini, Perusahaan mencatat keuntungan sebesar Rp 164.503.933 yang dicatat pada akun "kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

Disposal of Subsidiaries

PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM)

Based on the Notarial Deed of Sale and Purchase and Acquisition of shares No. 181 and No. 182 dated May 27, 2025, both of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., a public notary in South Jakarta, PT Sentra Talenta Utama (STU), a subsidiary, approved the sale of all share ownership in DDSM by third parties for Rp 72,500,000,000 (Note 44). STU recorded a loss in this transaction of Rp 30,583,072,441 which was recorded as "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

PT Bumi Tirta Mas (BTM)

Based on Notarial Deed of Takeover No. 93 dated June 26, 2025 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and BPM, a subsidiary, approved the takeover of all share ownership in BTM by entities under common control for Rp 7,000,000,000 (Note 39).

PT Dana Utama Lestari (DUL)

Based on the Notarial Deed of Takeover No. 4 dated October 23, 2025 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and BPM, a subsidiary, approved the takeover of all share ownership in DUL by third parties for Rp 12,500,000. The Group recorded a loss in this transaction of Rp 55,458,713 which was recorded as "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

PT Dana Tara Hijau (DTH)

Based on the Notarial Deed of Takeover No. 9 dated October 24, 2025 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and PT Karya Dutamas Cemerlang, a related party, approved the takeover of all share ownership in DTH by third parties for Rp 200,000,000. The Company recorded a gain of Rp 164,503,933 which was included in "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

PT Duta Mitra Mas (DMM)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 13 tanggal 24 November 2025 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menyetujui pengambilalihan seluruh saham di DMM oleh pihak ketiga sebesar Rp 192.500.000. Atas transaksi ini, Grup mencatat keuntungan sebesar Rp 148.680.816 yang dicatat pada akun "kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

PT Duta Mitra Mas (DMM)

Based on the Notarial Deed of Takeover No. 13 dated November 24, 2025 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and BPM, a subsidiary, approved the takeover of all share ownership in DMM by third parties for Rp 192,500,000. The Group recorded a gain in this transaction of Rp 148,680,816 which was included in "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Pada tanggal 30 September 2026, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 20 tanggal 15 Juli 2026 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

d. Board of Commissioners, Directors and Employees

As of September 30, 2026, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed of General Shareholders' Meeting of the Company No. 20 dated July 15, 2026 of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, follows:

Dewan Komisaris				Board of Commissioners
Presiden Komisaris	:	Teky Mailoa	:	President Commissioner
Komisaris	:	Hongky Jeffry Nantung	:	Commissioner
Komisaris Independen	:	Teddy Pawitra	:	Independent Commissioners
		Susiyati Bambang Hirawan		
		Irhoan Tanudiredja		
Direksi				Directors
Presiden Direktur	:	Franciscus Xaverius Ridwan Darmali	:	President Director
Direktur	:	Lie Jani Harjanto	:	Directors
		Syukur Lawigena		
		Hermawan Wijaya		
		Liauw Herry Hendarta		
		Monik William		
		Ir. Siswanto Adisaputro		

Pada tanggal 31 Desember 2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 20 tanggal 19 Juni 2025 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed of General Shareholders' Meeting of the Company No. 20 dated June 19, 2025 of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, follows:

Dewan Komisaris				Board of Commissioners
Presiden Komisaris	:	Muktar Widjaja	:	President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris	:	Teky Mailoa	:	Vice President Commissioner
Komisaris	:	Yoseph Franciscus Bonang *)	:	Commissioner
Komisaris Independen	:	Teddy Pawitra	:	Independent Commissioners
		Susiyati Bambang Hirawan		
Direksi				Directors
Presiden Direktur	:	Franciscus Xaverius Ridwan Darmali	:	President Director
Wakil Presiden Direktur	:	Michael Jackson Purwanto Widjaja	:	Vice President Director
Direktur	:	Lie Jani Harjanto	:	Directors
		Syukur Lawigena		
		Hermawan Wijaya		
		Liauw Herry Hendarta		
		Monik William		
		Ir. Siswanto Adisaputro		

*) Pada bulan Desember 2025, Yoseph Franciscus Bonang telah meninggal dunia
In December 2025, Yoseph Franciscus Bonang passed away

Pada tanggal 30 September 2026, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

As of September 30, 2026, the composition of the Audit Committee of the Company based on the Circular Decision of the Board of the Commissioners follows:

Komite Audit:				Audit Committee:
Ketua Komite Audit	:	Teddy Pawitra	:	Head of Audit Committee
Anggota Komite Audit	:	Rudiantara	:	Members of Audit Committee
		Rizal E. Halim		
		Irhoan Tanudiredja		

Pada tanggal 31 Desember 2025, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025, the composition of the Audit Committee of the Company based on the Circular Decision of the Board of the Commissioners follows:

Komite Audit:				Audit Committee:
Ketua Komite Audit	:	Teddy Pawitra	:	Head of Audit Committee
Anggota Komite Audit	:	Rudiantara	:	Members of Audit Committee
		Rizal E. Halim		

Personel manajemen kunci Grup terdiri dari Komisaris dan Direksi.

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

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 32.278.397.000 dan Rp 43.741.134.455.

Total remuneration given to the Company's Board of Commissioners and Directors for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 32,278,397,000 and Rp 43,741,134,455, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah karyawan Perusahaan masing-masing adalah 2.391 karyawan (tidak diaudit) dan 2.454 karyawan (tidak diaudit), sedangkan jumlah karyawan Grup masing-masing adalah 4.372 karyawan

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company has 2.391 employees (unaudited) and 2,454 employees (unaudited), respectively, while the Group has 4.372 employees

(tidak diaudit) dan 4.169 karyawan (tidak diaudit).

(unaudited) and 4,169 employees (unaudited), respectively.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian interim PT Bumi Serpong Damai Tbk dan entitas anak untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Oktober 2026. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim tersebut.

e. Completion of Consolidated Financial Statements

The interim consolidated financial statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and its subsidiaries for the nine-month period ended September 30, 2026 were completed and authorized for issuance on October 30, 2026 by the Company's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.
Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam

2. Material Accounting Policy Information

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

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

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

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing, and financing activities.
The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the nine-month period ended September 30, 2026 are consistent with those adopted in the preparation of the

penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025.

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

consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025.

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

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas (termasuk entitas terstruktur) yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup). Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

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

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

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

Selisih penilaian kembali aset tetap dan properti investasi milik PT Sinarwisata Lestari dan PT Sinarwisata Permai, entitas-entitas anak, dan pencatatan properti investasi menggunakan model nilai wajar milik PT Duta Cakra Pesona, entitas anak, tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup yang mencatat aset tetap dan properti investasi dengan menggunakan model biaya.

b. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries (the Group). Control is achieved when the Group has all the following:

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its returns.

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

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

The revaluation increment in value of property and equipment and investment property of PT Sinarwisata Lestari and PT Sinarwisata Permai, subsidiaries, and the recording of investment properties using fair value method of PT Duta Cakra Pesona, a subsidiary, had been reversed in the consolidated financial statements to be consistent with the Group's policy of carrying its property and equipment and investment property using the cost model.

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

KNP disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

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

Jika kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

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

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

NCI are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the Company.

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

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 transaction differences, recorded in equity, if any;
- recognizes the fair value of the consideration retained;
- recognizes the fair value of any investment retained;
- recognizes any surplus or deficit in profit or loss; and
- Reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate.

c. Kombinasi Bisnis

Entitas Tidak Sepengendali

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi bisnis entitas sepengendali, dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau sebesar proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disajikan sebagai "Beban lain-lain".

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Grup dapat memilih untuk menerapkan 'pengujian konsentrasi nilai wajar' yang mengijinkan penilaian yang disederhanakan apakah rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi bukan merupakan suatu bisnis. Pengujian konsentrasi dapat diterapkan secara terpisah untuk setiap transaksi. Pengujian konsentrasi opsional terpenuhi jika secara substansial seluruh nilai wajar aset bruto yang diakuisisi terkonsentrasi dalam aset teridentifikasi tunggal atau kelompok aset teridentifikasi serupa. Jika pengujian terpenuhi, rangkaian aktivitas dan aset ditentukan bukan merupakan suatu bisnis dan tidak diperlukan penilaian lanjutan. Jika pengujian tidak terpenuhi atau jika Grup memilih untuk tidak menerapkan pengujian tersebut, penilaian yang detail harus dilakukan sesuai dengan persyaratan normal dalam PSAK No. 103.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pada tanggal akuisisi pihak pengakuisisi mengukur kembali nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba rugi.

c. Accounting for Business Combination

Among Entities Not Under Common Control

Business combinations, except business combination among entities under common control, are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition related costs incurred are directly expensed and included in "Other expenses".

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as of the acquisition date. The Group has an option to apply a 'fair value concentration test' that permits a simplified assessment of whether an acquired set of activities and assets is not a business. The concentration test can be applied on a transaction-by-transaction basis. The optional concentration test is met if substantially all of the fair value of the gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or group of similar identifiable assets. If the test is met, the set of activities and assets is determined not to be a business and no further assessment is needed. If the test is not met, or if the Group elects not to apply the test, a detailed assessment must be performed applying the normal requirements in PSAK No. 103.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP atas aset bersih teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai agregat tersebut lebih kecil dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) diakui dalam laba rugi.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference (gain on bargain purchase) is recognized in profit or loss.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operation within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

Entitas Sepengendali

Among Entities Under Common Control

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

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

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

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

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

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

d. Penjabaran Mata Uang Asing

d. Foreign Currency Translation

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Functional and Reporting Currencies

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Grup diukur

Items included in the financial statements of each of the Group's companies are

menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

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

Transaksi dan Saldo

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

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

measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

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

Transactions and Balances

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

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

Mata Uang Asing	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	Foreign Currency
1 Dolar Amerika Serikat	17.998,00	16.782,00	United States (U.S.) Dollar 1
1 Dolar Singapura	14.072,49	13.068,57	Singapore Dollar 1
1 Pound Sterling Inggris	23.817,67	22.665,78	British Pound Sterling 1

Kelompok usaha Grup

Hasil usaha dan posisi keuangan dari kelompok usaha Grup yang memiliki mata uang fungsional yang berbeda dengan mata uang pelaporan, dijabarkan pada mata uang pelaporan sebagai berikut:

a. aset dan liabilitas dari setiap laporan posisi keuangan yang disajikan, dijabarkan pada kurs penutup pada tanggal laporan posisi keuangan;

b. penghasilan dan beban untuk setiap laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dijabarkan menggunakan kurs rata-rata; dan

c. seluruh selisih kurs yang timbul diakui dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Group's Companies

The results and financial position of all the Group's companies that have a functional currency different from the reporting currency are translated into the reporting currency as follows:

a. assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing rate at the date of that statement of financial position;

b. income and expenses for each statement of profit or loss and other comprehensive income are translated at average exchange rates; and

c. all resulting exchange differences are recognized as a separate component of equity.

Mata uang fungsional Global Prime Capital Pte Ltd dan Global Prime Treasury Pte Ltd adalah Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan entitas-entitas anak tersebut dijabarkan kedalam mata uang pelaporan menggunakan kurs berikut ini.

The functional currency of Global Prime Capital Pte Ltd and Global Prime Treasury Pte Ltd is U.S. Dollar. Their financial statements were translated into reporting currency using the following exchange rates.

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Akun-akun laporan posisi keuangan	17.998	16.782	Statement of financial position accounts
Akun-akun laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	17.476	16.504	Statement of profit or loss and other comprehensive income accounts

Selisih kurs yang timbul dari penjabaran investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri disajikan dalam ekuitas. Jika kegiatan usaha luar negeri tersebut dilepaskan, maka selisih kurs yang berasal dari penjabaran investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri tersebut, yang sebelumnya disajikan dalam ekuitas, diakui dalam laba rugi sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian penjualan.

The translation of the net investment in foreign entities is taken to equity. When a foreign operation is sold, exchange differences arising from the translation of the net investment in such foreign operation taken to equity are recognized in profit or loss as part of the gain or loss on sale.

e. Transaksi Pihak Berelasi

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

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

e. Transactions with Related Parties

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

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

Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

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

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

ii) untuk diperdagangkan, atau

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

f. Current and Non-current Classification

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

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

ii) held primarily for the purpose of trading, or

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,

ii) untuk diperdagangkan,

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

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

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

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

ii) held primarily to the purpose of trading,

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

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

All other liabilities are classified as noncurrent.

g. Kas dan Setara Kas

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

g. Cash and Cash Equivalents

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

h. Bank dan Deposito Berjangka

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

h. Cash in Banks and Time Deposits

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

i. Instrumen Keuangan

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

Laba/Rugi Hari ke-1

Jika nilai wajar instrumen keuangan saat pengakuan awal berbeda dari harga transaksinya, maka Grup mencatat instrumen keuangan tersebut pada tanggal pengakuan awal sebagai berikut:

i. Financial Instruments

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

“Day 1” Profit/Loss

If the Group determines that the fair value at initial recognition differs from the transaction price, the Group shall account that instrument at initial recognition as follows:

(a) Jika nilai wajar dibuktikan dengan harga kuotasi di pasar aktif untuk aset dan liabilitas identik (input Level 1) atau berdasarkan teknik penilaian yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi, maka Grup mengakui perbedaan antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi sebagai keuntungan atau kerugian;

(b) Dalam hal tidak terdapat data dari pasar yang dapat diobservasi, selisih antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi ditangguhkan, dan setelah pengakuan awal akan diakui sebagai keuntungan atau kerugian hanya sebatas keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan dalam faktor (termasuk waktu) yang akan dipertimbangkan pelaku pasar dalam memperhitungkan nilai aset atau liabilitas.

Untuk masing-masing transaksi, Grup menerapkan metode pengakuan Laba/Rugi Hari ke-1 yang sesuai.

Aset Keuangan

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

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

(b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, aset keuangan Grup terdiri dari aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

1. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

(a) If that fair value is evidenced by a quoted price in an active market for an identical asset or liability (i.e. a Level 1 input) or based on a valuation technique that use only date from observable markets, the Group shall recognize the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price as a gain or loss;

(b) In cases where the data is not observable, the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price is deferred, and after initial recognition the Group shall recognize that deferred difference as a gain or loss only to the extent that it arises from a change in a factor (including time) that market participants would take into accounts when pricing the asset or liability.

For each transaction, the Group determines the appropriate method of recognizing the "Day 1" profit/loss amount.

Financial Assets

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

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

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's financial assets consist of financial assets at amortized cost, financial assets at fair value through other comprehensive income and financial assets at fair value through profit or loss.

1. Financial assets at amortized cost

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

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

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi kas dan setara kas, investasi - bank dan deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi non-usaha yang dimiliki oleh Grup.

2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

(a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan

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

Aset keuangan berupa instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain selanjutnya diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Saat

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

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's cash and cash equivalents, investments - cash in banks and time deposits, trade accounts receivable, other accounts receivable and due from related parties are included in this category.

2. Financial assets at fair value through other comprehensive income

A financial asset shall be measured at fair value through other comprehensive income if both of the following conditions are met:

(a) The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and

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

Equity securities financial assets which are initially measured at fair value through comprehensive income are subsequently measured at fair value, with unrealized gains or losses recognized in other comprehensive income. At the time the financial

aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, akumulasi keuntungan atau kerugian direklasifikasi ke saldo laba.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi investasi Grup dalam saham pada perusahaan sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 13 pada laporan keuangan konsolidasian interim.

3. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi kecuali aset keuangan tersebut diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajarnya. Perubahan nilai wajar langsung diakui dalam laba rugi. Bunga yang diperoleh dicatat sebagai pendapatan bunga, sedangkan pendapatan dividen dicatat sebagai bagian dari pendapatan dividen sesuai dengan persyaratan dalam kontrak, atau pada saat hak untuk memperoleh pembayaran atas dividen tersebut telah ditetapkan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi investasi Grup dalam surat berharga sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 5.b pada laporan keuangan konsolidasian interim.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

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

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat

assets are derecognized or reclassified, the cumulative gain or loss is reclassified to retained earnings.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this category includes the Group's investments in shares of companies as disclosed in Note 13 to the interim consolidated financial statements.

3. Financial assets at fair value through profit or loss

A financial asset shall be measured at fair value through profit or loss unless it is measured at amortized cost or at fair value through comprehensive income.

Financial assets at FVPL are recorded in the consolidated statement of financial position at fair value. Changes in fair value are recognized directly in profit or loss. Interest earned is recorded as interest income, while dividend income is recorded as dividend income according to the terms of the contract, or when the right of payment has been established.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this category includes the Group's investments in securities as disclosed in Note 5.b to the interim consolidated financial statements.

Financial Liabilities and Equity Instruments

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

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded

sejumlah hasil yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya penerbitan langsung.

at the proceeds received, net of direct issue costs.

Liabilitas Keuangan

Financial Liabilities

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 109 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, atau (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 109 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, or (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPL). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

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

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Oleh karena itu, kebijakan akuntansi terkait dengan instrumen keuangan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi tidak diungkapkan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has financial liabilities at amortized cost category. Thus, accounting policies related to financial liabilities at fair value through profit or loss were not disclosed.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Financial liabilities at amortized cost

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

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

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's long-term bank loans, bonds payable and sukuk ijarah, trade accounts payable, accrued expenses, security deposits and other liabilities are included in this category.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Offsetting of Financial Instruments

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui

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

tersebut; dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Reklasifikasi Aset Keuangan

Sesuai dengan ketentuan PSAK No. 109, Instrumen Keuangan, Grup mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

Reclassifications of Financial Assets

In accordance with PSAK No. 109, Financial Instruments, the Group reclassifies its financial assets when, and only when, the Group changes its business model for managing financial assets. While, any financial liabilities shall not be reclassified.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

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

Impairment of Financial Assets

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

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

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

1. Aset Keuangan

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

1. Financial Assets

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

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

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

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

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

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

2. Liabilitas Keuangan

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

2. Financial Liabilities

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

j. Pengukuran Nilai Wajar

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

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

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan

j. Fair Value Measurement

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

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

The Group must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that

pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

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

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

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

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

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

market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

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

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

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

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

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

k. Persediaan

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*), bangunan yang sedang dikonstruksi (rumah tinggal, ruko dan bangunan *strata title*), dan tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai

k. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of land and building ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title), building under construction (houses, shophouses and buildings with strata title), and land, which are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*).

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Persediaan dari Hotel, Golf, Sport Club dan Teknologi Informasi

Persediaan dari hotel, golf, *sport club* dan teknologi informasi dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

Hotel, Golf, Sport Club and Information Technology Inventories

Hotel, golf, sport club and information technology inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

I. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas. Dalam penerapan metode ekuitas, Grup memilih untuk menerapkan pengukuran nilai wajar untuk entitas asosiasi, yang memenuhi definisi dari entitas investasi dan memiliki harga kuotasian.

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

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi atau ventura bersama. Pada saat perolehan investasi, setiap selisih lebih antara biaya perolehan investasi dengan bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi dari investee diakui sebagai goodwill, yang termasuk dalam nilai tercatat investasi. Setiap selisih lebih bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas

I. Investments in Associates and Joint Ventures

The results and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting. When applying the equity method, the Group has elected to retain the fair value measurement applied by its quoted associated company which meets the definition of an investment entity.

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

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

teridentifikasi terhadap biaya perolehan investasi langsung diakui dalam laba rugi pada periode perolehan investasi.

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

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

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

share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of the investment is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

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

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

Unrealized gains or lossess resulting from transactions with an associate or a joint venture will be realized to profit or loss upon sales to third parties.

m. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat atau periode kontrak dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Prepaid Expenses

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

n. Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

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

n. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

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

Aset Tetap

Pemilikan Langsung

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

o. Property and Equipment

Direct Acquisition

Property and equipment, except land, are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and any impairment in value, if any. Land is

Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

not depreciated and is stated at cost less any impairment in value, if any.

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

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

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

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

Penyusutan dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap atau periode sewa untuk perbaikan aset yang disewa, mana yang lebih pendek, sebagai berikut:

Depreciation is computed on a straight-line basis over the property and equipment's useful lives or term of the lease for leasehold improvements, whichever is shorter, as follows:

	Tahun/*Years*	
Bangunan	20	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	4 - 8	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	4 - 8	Leasehold improvements
Peralatan kantor	4 - 8	Office equipment
Peralatan proyek	4 - 8	Project equipment
Peralatan perencanaan	5	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	4	Water treatment equipment
Mesin-mesin	4 - 8	Machinery
Kendaraan	4 - 8	Motor vehicles

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

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

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

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

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

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

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

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

Aset Tetap Dalam Pembangunan

Construction in Progress

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

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

p. Properti Investasi

p. Investment Properties

Pemilikan Langsung

Direct Acquisition

Properti investasi terdiri dari aset kepemilikan langsung dan aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih adalah aset yang pembangunannya didanai oleh Grup sampai dengan siap dioperasikan, yang kemudian dikelola oleh Grup dan selanjutnya diserahkan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian bangun, kelola dan alih.

Investment properties consisting of directly acquired properties and properties under Build, Operate and Transfer (BOT) agreements, except land, are measured at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met; and excludes the costs of day to day servicing of an investment property.

Properties under BOT agreements are assets the development of which were funded by the Group then managed by the Group until such time the asset is transferred to asset holders at the end of concession period.

Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus *(straight-line method)* selama estimasi masa manfaatnya yakni lima (5) sampai dengan tiga puluh (30) tahun, kecuali

Investment properties are depreciated using the straight-line method based on estimated useful lives of five (5) to thirty (30) years, except properties under BOT

aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih yang disusutkan dengan jangka waktu antara dua puluh (20) sampai dengan tiga puluh (30) tahun.

agreements which are depreciated over the period of BOT agreements ranging from twenty (20) to thirty (30) years.

Properti investasi, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut. Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih dihentikan pengakuannya pada saat penyerahan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian dengan menghapus seluruh akun yang timbul berkaitan dengan aset yang bersangkutan.

Investment properties, except properties under BOT agreements, are derecognized when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the period of retirement or disposal. Properties under BOT agreements are derecognized upon transfer to asset holders at the end of BOT agreement period by reversing all accounts related to the assets.

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

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

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

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

Properti Investasi Dalam Pembangunan

Construction in Progress

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

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

q. Aset Takberwujud

Goodwill

Goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun dan dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penurunan nilai. Penurunan nilai goodwill tidak dapat dipulihkan. Keuntungan atau kerugian yang diakui pada saat pelepasan entitas anak harus memperhitungkan nilai tercatat goodwill dari entitas anak yang dijual tersebut.

Goodwill dialokasikan ke UPK untuk tujuan uji penurunan nilai. Alokasi dilakukan ke UPK atau kelompok UPK yang diharapkan akan mendapat manfaat dari kombinasi bisnis yang menimbulkan goodwill tersebut.

r. Transaksi Sewa

Grup menerapkan PSAK No. 116 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai ‘sewa operasi’.

Sebagai penyewa

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

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

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara subtansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:

  1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;

q. Intangible Assets

Goodwill

Goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated impairment losses. Impairment losses on goodwill are not reversed. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

Goodwill is allocated to CGU for the purpose of impairment testing. The allocation is made to those CGU or groups of CGU that are expected to benefit from the business combination in which the goodwill arose.

r. Lease Transactions

The Group has applied PSAK No. 116, which set the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases which had been previously classified as ‘operating lease’.

As lessee

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

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

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- fixed payments, including in-substance fixed payments;
- variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and

– penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

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

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

Sewa jangka-pendek

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

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

– modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan

– imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

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

– penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

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

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

Short-term leases

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

Lease modification

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

– the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and

– the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

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

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisi menggunakan tingkat diskonto revisi berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisi ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sebagai pesewa

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

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

- remeasures and allocates the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;
- remeasures the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- decreases the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognizes in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- makes a corresponding adjustment to the right-of-use assets for all other lease modifications.

As lessor

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

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

s. Saham Treasuri

Pada saat Perusahaan membeli kembali saham Perusahaan (saham treasuri), maka imbalan yang dibayarkan, termasuk biaya-biaya transaksi inkremental yang teratribusikan langsung (bersih setelah pajak penghasilan), dikurangkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham Perusahaan sampai dengan saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Jika saham tersebut kemudian diterbitkan kembali, maka setiap imbalan yang diterima,

s. Treasury Shares

Where the Company purchases the Company's equity share capital (treasury shares), the consideration paid, including any directly attributable incremental transaction costs (net of income taxes) is deducted from equity attributable to the Company's equity holders until the shares are cancelled or reissued. Where such ordinary share are subsequently reissued, any consideration received, net of any directly attributable incremental transaction

setelah dikurangkan dengan biaya-biaya transaksi inkremental yang teratribusikan langsung dan dampak pajak penghasilan, dibukukan pada ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

costs and the related income tax effects, is included in equity attributable to the owners of the Company.

t. Biaya Tangguhan

Perangkat Lunak

Biaya yang dibayarkan atas layanan piranti lunak komputer dan biaya perawatan perangkat lunak ditangguhkan dan diamortisasi menggunakan metode garis lurus selama periode perjanjian.

t. Deferred Charges

Software

Costs incurred from the acquisition of computer software and software service fee are deferred and are amortized using the straight-line method over the term of the agreement.

u. Perjanjian Konsesi Jasa

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, menerapkan ISAK 112, "Perjanjian Konsesi Jasa" (ISAK 112) dan ISAK 229, "Perjanjian Konsesi Jasa: Pengungkapan" (ISAK 229).

ISAK 112 mengatur prinsip umum dalam pengakuan dan pengukuran hak dan kewajiban terkait dengan perjanjian konsesi jasa. ISAK 112 mengatur bahwa infrastruktur tidak diakui sebagai aset tetap operator (pihak penerima konsesi jasa) karena perjanjian jasa kontraktual tidak memberikan hak kepada operator untuk mengendalikan penggunaan infrastruktur jasa publik. Operator memiliki akses untuk mengoperasikan infrastruktur dalam menyediakan jasa publik untuk kepentingan pemberi konsesi sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam kontrak.

ISAK 229 memberikan panduan spesifik mengenai pengungkapan yang diperlukan atas perjanjian konsesi jasa.

TBS mengakui aset tak berwujud yang timbul dari perjanjian konsesi jasa saat aktivitas konstruksi TBS menghasilkan atau meningkatkan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi dan TBS memiliki hak untuk membebankan penggunaan infrastruktur konsesi tersebut. Aset tak berwujud yang diterima sebagai imbalan untuk menyediakan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diukur pada nilai wajar atas jasa yang dberikan saat pengakuan awal. Biaya perolehan tanah, yang akan diserahkan ke pemberi konsesi saat akhir masa hak konsesi, dikapitalisasi sebagai bagian dari aset tak berwujud. Setelah pengakuan awal, aset tak berwujud diukur pada biaya perolehan, dikurangi akumulasi amortisasi dan

u. Service Concession Arrangement

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, has adopted ISAK 112 "Service Concession Arrangement" (ISAK 112) and ISAK 229, "Service Concession Arrangement: Disclosure" (ISAK 229).

ISAK 112 determines the general principles in the recognition and measurement of liabilities and rights related to service concession arrangement. ISAK 112 regulates that an operator (concession right beneficiary) does not recognize any infrastructure assets because the contractual service arrangement does not convey the right to control the use of the public service infrastructure to the operator. The operator has access to operate the infrastructure to provide the public service on behalf of the grantor in accordance with the terms specified in the contract.

ISAK 229 provides specific guidance for the required disclosures regarding the services concession arrangement.

TBS recognizes an intangible asset arising from a service concession arrangement when TBS' construction activities create or enhance an asset under the grantors' control and it has a right to charge for use of the concession infrastructure. An intangible asset received as consideration for providing construction services in a service concession arrangement is measured at fair value on initial recognition with reference to the fair value of the services provided. Cost of land acquisition, which will be handed over to the grantor at the end of the concession period is capitalised as part of the cost of the intangible assets. Subsequent to initial recognition, the intangible assets are

penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tersebut diamortisasi selama sisa masa hak konsesi secara garis lurus sejak fase operasi telah dimulai.

Aset konsesi akan dihentikan pengakuannya pada saat berakhirnya masa konsesi. Tidak akan ada keuntungan atau kerugian saat penghentian pengakuan karena aset konsesi diharapkan telah diamortisasi secara penuh, akan diserahkan kepada Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) tanpa syarat.

Hak konsesi yang diberikan kepada TBS dapat dipindahkan dengan persetujuan Pemerintah/BPJT. Hak konsesi ini akan diserahkan ke Pemerintah/BPJT pada saat akhir masa konsesi dan, pada saat itu, seluruh akun yang berhubungan dengan hak konsesi akan dihentikan pengakuannya.

Provisi Pelapisan Jalan Tol

Dalam pengoperasian jalan tol, TBS mempunyai kewajiban untuk menjaga kualitas sesuai dengan SPM (Standar Pelayanan Minimum) yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, yaitu antara lain dengan melakukan pelapisan ulang jalan tol secara berkala. Biaya pelapisan ini akan dicadangkan secara berkala berdasarkan estimasi penggunaan jalan tol oleh pelanggan. Provisi pelapisan ulang jalan tol diukur dengan nilai kini atas estimasi manajemen terhadap pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini.

v. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

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

measured at cost, less accumulated amortization and any impairment. The cost is amortised over the remaining concession period on a straight-line basis once the operation phase has begun.

The concession assets are derecognized at the end of the concession period. There will be no gain or loss upon derecognition as the concession assets which are expected to be fully amortized by then, will be handed over to the Toll Road Regulatory Agency (BPJT) with no consideration.

Concession rights granted to TBS are transferrable with approval from the Government/BPJT. These concession right assets will be transferred to the Government/BPJT at the end of the concession period and, at such time, all accounts related to the concession rights assets will be derecognized.

Provision for Overlay

In operating toll roads, TBS is required to maintain quality in accordance with the SPM (Minimum Service Standards) established by the Ministry of Public Works of the Republic of Indonesia, i.e., by perfoming overlay regularly. The cost of overlay is periodically provided for based on estimated utilization of toll road by customers. The estimated net provision for overlay is discounted to its present value that reflects current provision.

v. Impairment of Non-Financial Assets

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

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

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

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. 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.

w. Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah diakui sebesar nilai nominal, disesuaikan dengan premium atau diskonto dan biaya transaksi terkait dan disajikan sebagai liabilitas. Perbedaan antara nilai tercatat dan nilai nominal diakui pada laba rugi sebagai beban amortisasi sukuk ijarah menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu sukuk ijarah.

Imbalan hasil sukuk ijarah kepada pemegang sukuk diakui sebagai beban ijarah pada saat terutang.

w. Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah is recognized initially at nominal amount, adjusted with premium or discount and the related transaction costs incurred and presented as liability. Any differences between the carrying amount and nominal value is recognized in profit or loss as sukuk ijarah amortization costs using the straight line method over the period of sukuk ijarah.

Profit sharing of sukuk ijarah paid to holder is recognized as cost of ijarah when it is due.

x. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

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

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.

x. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

Revenue from contracts with customers

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

1. 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. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

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. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.

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. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

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

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

b. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

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

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

"Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract liabilities" in the consolidated statement of financial position.

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

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

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.
- Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the control over the real estate inventories has been transferred to customers.
- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.
- Service revenues are recognized when services are rendered.
- Pendapatan jasa pelayanan air diakui pada saat jasa diberikan.
- Water treatment service revenues are recognized when services are rendered.
- Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.
- Hotel room revenues are recognized based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods are delivered or when services are rendered to hotel guests.
- Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.
- Club membership revenue is recognized based on the membership period.
- Pendapatan dari hasil pengoperasian jalan tol diakui saat penjualan karcis tol.
- Revenue from toll road operations are recognized upon the sale of toll tickets.
- Pendapatan dari jasa telekomunikasi diakui pada saat jasa diberikan.
- Revenues from telecommunication service are recognized when the service is rendered.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan konstruksi ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu periode waktu:

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to construction revenues is determined to be a single performance obligation which is satisfied over time:

Pendapatan yang berhubungan dengan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diakui selama periode waktu dengan metode *cost-to-cost,* yaitu berdasarkan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi untuk pekerjaan yang telah dilakukan sampai saat ini dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya kontrak. Metode input ini dianggap sebagai pengukuran yang sesuai atas tingkat penyelesiaan dalam rangka pemenuhan kewajiban pelaksanaan sesuai dengan PSAK No. 115.

Revenue related to construction services under a service concession arrangement is recognised over time on a cost-to-cost method, i.e. based on the proportion of contract costs incurred for work performed to date relative to the estimated total contract costs. This input method is considered an appropriate measure of the progress towards complete satisfaction of these performance obligations under PSAK No. 115.

Biaya yang terjadi yang tidak berhubungan dengan kontrak atau yang tidak berkontribusi untuk pemenuhan kewajiban pelaksanaan tidak dihitung untuk tujuan pengukuran tingkat penyelesaian dan akan dibebankan saat terjadinya. Pada situasi tertentu seperti di awal masa kontrak saat Grup tidak dapat mengukur tingkat penyelesaian secara terukur tetapi mengharapkan pemulihan atas biaya kontrak yang terjadi, pendapatan kontrak diakui hanya sebatas biaya kontrak yang telah terjadi sampai dengan saat Grup dapat mengukur tingkat penyelesaiannya secara terukur.

Costs incurred that are not related to the contract or that do not contribute towards satisfying a performance obligation are excluded from the measure of progress and instead are expensed as incurred. In some circumstances such as in the early stages of a contract where the Group may not be able to reasonably measure its progress but expects to recover the contract costs incurred, contract revenue is recognized only to the extent of the contract costs incurred until such time when the Group can reasonably measure its progress.

Modifikasi kontrak yang tidak menambah barang atau jasa yang dapat dibedakan dicatat sebagai kelanjutan dari kontrak awal dan perubahan diakui sebagai penyesuaian kumulatif atas pendapatan saat tanggal modifikasi. Estimasi dari pendapatan, biaya atau tingkat penyelesaian diubah saat terjadi perubahan kondisi. Setiap perubahan yang menghasilkan penurunan atau kenaikan estimasi pendapatan atau biaya diakui dalam laba rugi dalam periode dimana perubahan yang mengakibatkan penyesuaian tersebut diketahui oleh manajemen.

Contract modifications that do not add distinct goods or services are accounted for as a continuation of the original contract and the change is recognised as a cumulative adjustment to revenue at the date of modification. Estimates of revenues, costs or extent of progress toward completion are revised if circumstances change. Any resulting increases or decreases in estimated revenues or costs are reflected in profit or loss in the period in which the circumstances that give rise to the revision become known by management.

Pendapatan sewa

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu.

Rental revenues

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

Pendapatan bunga

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

Interest income

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

Pengakuan Beban

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

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract (“cost to obtain”) and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK No. 115 and included as part of “Prepaid expenses”. Such costs are recognized in profit or loss upon transfer of the goods or services to which such asset relates.

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

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

Beban konstruksi merupakan seluruh biaya konstruksi pembangunan jalan tol. Konstruksi pembangunan jalan tol termasuk peningkatan kapasitas jalan tol yang meliputi seluruh biaya yang berhubungan langsung dengan pembangunan jalan tol, termasuk biaya pembangunan jalan akses ke jalan tol, jalan alternatif dan fasilitas jalan umum yang disyaratkan ditambah biaya pinjaman lain yang secara langsung digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tersebut.

Construction cost represents the entire cost of construction of toll road. Construction of toll road include the increasing of capacity of toll roads which includes all costs directly related to the construction of toll roads, including the cost of construction of access roads to toll roads, alternative roads and public roads required plus other borrowing costs which are directly used to funded the construction of the asset.

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

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

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

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

y. Biaya Pinjaman

y. Borrowing Costs

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

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

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

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

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

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

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

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

z. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

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

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

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

Penyisihan dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada umur wajar pensiun dari dana pensiun dengan manfaat yang diatur dalam Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 setelah dikurangi akumulasi kontribusi dari karyawan

z. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

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

Long-term Employee Benefits Liability

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

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

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

The provision has been calculated by comparing the benefit that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefit as stipulated under Law No. 6 of 2023 after deduction of accumulated employee

dan hasil investasi yang berkaitan. Jika manfaat dana pensiun yang didanai pemberi kerja lebih kecil dari manfaat sesuai Undang-Undang No. 6 Tahun 2023, Grup akan menyediakan kekurangannya.

Pesangon Pemutusan Kontrak Kerja

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

aa. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

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

Pajak Tangguhan

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

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

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

contributions and the related investment results. If the employer-funded portion of the pension plan benefit is less than the benefit as required by Law No. 6 of 2023, the Group will provide for such shortage.

Termination Benefits

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

aa. Income Tax

Current Tax

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

Deferred Tax

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

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

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

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

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

bb. Biaya Emisi Saham

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

bb. Stock Issuance Costs

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

cc. Laba per Saham

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

cc. Earnings per Share

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

dd. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

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

dd. Segment Information

Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.

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

ee. Provisi

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

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

ee. Provisions

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

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

ff. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi

ff. Events After the Reporting Date

Post year-end events that provide additional information about the consolidated statement of financial position

keuangan konsolidasian Grup pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian (peristiwa penyesuai), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuai), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian interim.

at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to interim consolidated financial statements when material.

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan, dan Asumsi Manajemen

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

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

Pertimbangan

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

a. Pengendalian Bersama pada Pengendalian Bersama Entitas

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Manajemen Grup menetapkan bahwa Grup memiliki pengendalian atas ventura bersama seperti yang diungkapkan pada Catatan 13, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi pada ventura bersama dibuat oleh Grup bersama-sama dengan pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

3. Management Use of Estimates, Judgments, and Assumptions

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

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

Judgements

The following judgements 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 interim consolidated financial statements:

a. Joint Control in Joint Arrangements

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require unanimous consent of the parties sharing control. The Group's management determined that it has joint control over the joint ventures as disclosed on Note 13, since the decision in economic activities of these joint ventures are made by the Group jointly with the other venturers.

b. Mata Uang Fungsional

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan untuk menentukan mata uang fungsional entitas anak luar negeri.

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

b. Functional Currency

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made judgment on the determination of functional currency of the foreign subsidiaries.

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

c. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

c. Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

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

d. Aset Keuangan yang Tidak Memiliki Kuotasi Harga di Pasar Aktif

Grup mengukur seluruh aset keuangan berupa investasi dalam instrumen ekuitas pada nilai wajarnya. Akan tetapi, pada keadaan terbatas, biaya perolehan dapat merupakan estimasi nilai wajar yang tepat. Hal tersebut dapat terjadi jika informasi yang terkini tidak tersedia untuk mengukur nilai wajar, atau terdapat rentang kemungkinan yang cukup besar atas nilai wajar, dimana biaya perolehan yang merupakan estimasi terbaik nilai wajar berada dalam rentang tersebut.

d. Financial Assets Not Quoted in Active Market

The Group measures all investments in equity securities financial assets at fair value. However, in limited circumstances cost may be an appropriate estimate of fair value. That may be the case if insufficient more recent information is available to measure fair value, or if there is a wide range of possible fair value measurements and cost represents the best estimate of fair value within that range.

e. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

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

e. Allowance for Impairment

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

pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

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

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

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

conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

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

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak Diaudit *Unaudited*)	*31 Desember/ December 31,* 2025	
Kas dan setara kas	6.913.957.146.204	10.283.536.306.860	Cash and cash equivalents
Investasi - bank dan deposito berjangka	899.008.852.190	1.035.089.700.331	Investments - cash in banks and time deposits
Piutang usaha	135.501.799.249	140.983.687.114	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	466.819.420.149	350.339.685.060	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	5.000.000.000	23.000.000.000	Due from related parties
Jumlah	8.420.287.217.792	11.832.949.379.365	Total

f. Sewa

Grup sebagai Penyewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa mesin, peralatan kantor, kendaraan, tanah dan bangunan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut memenuhi kriteria pengakuan dan pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa sesuai dengan PSAK No. 116, Sewa.

Grup sebagai Pesewa

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

g. Perjanjian Konsesi Jasa

ISAK 112 menjelaskan pendekatan untuk membukukan perjanjian konsesi jasa yang berasal dari penyediaan jasa kepada publik. ISAK 112 mengatur bahwa operator (pihak penerima konsesi jasa) tidak membukukan infrastruktur sebagai aset tetap, namun diakui sebagai aset keuangan dan/atau aset tak berwujud.

Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) memberikan hak, kewajiban dan keistimewaan kepada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, termasuk kewenangan dalam pendanaan, desain, konstruksi, operasi dan pemeliharaan jalan tol. Pada akhir masa konsesi jasa, TBS harus menyerahkan jalan tol kepada BPJT tanpa biaya, dalam keadaan beroperasional dan kondisi yang baik, termasuk setiap dan semua tanah yang diperlukan, pekerjaan, fasilitas jalan dan peralatan tol yang secara langsung berkaitan dan berhubungan dengan pengoperasian fasilitas jalan tol.

Manajemen Grup telah menentukan bahwa Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol memenuhi kriteria sebagai model aset takberwujud, di mana aset konsesi akan diakui sebagai aset takberwujud sesuai dengan PSAK No. 238, “Aset Takberwujud”.

f. Leases

Group as Lessee

The Group has entered into various lease agreements for machineries, office equipment, vehicles, land and building. The Group has determined that those leases meet the criteria for recognition and measurement of right-to-use assets and lease liabilities in accordance with PSAK No. 116, Leases.

Group as Lessor

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

g. Service Concession Arrangement

ISAK 112 outlines an approach to account for service concession arrangement arising from entities providing public services. It provides that the operator (concession right beneficiary) should not account for the infrastructure as fixed assets, but should recognize a financial asset and/or an intangible asset.

The Toll Road Regulatory Agency (BPJT) granted PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, the rights, obligations and privileges including the authority to finance, design, construct, operate and maintain the toll roads. Upon expiry of the service concession period, TBS shall handover the toll roads to the BPJT without cost, fully operational and in good working condition, including any and all existing land, works, toll road facilities and equipment found therein directly related to, and in connection with, the operation of the toll road facilities.

The Group’s management has determined that the Toll Road Concession Arrangement qualifies under the intangible asset model, wherein the concession asset will be recognized as an intangible asset in accordance with PSAK No. 238, “Intangible Assets”.

h. Komponen Pembiayaan yang Signifikan

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

h. Significant Financing Component

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

i. Pajak Penghasilan

Perbedaan atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

i. Income Taxes

Different interpretation of complex tax regulation makes the ultimate tax determination becomes uncertain. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

Estimasi dan Asumsi

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

Estimates and Assumptions

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

a. Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

a. Fair Value of Financial Assets and Financial Liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 37.

b. Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

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

Nilai tercatat aset tetap dan properti investasi konsolidasian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing diungkapkan pada Catatan 15 dan 16.

c. Penurunan Nilai Goodwill dan Aset Takberwujud Lainnya

Aset takberwujud, selain goodwill, diuji penurunan nilai apabila indikasi penurunan nilai telah terjadi. Untuk goodwill, uji penurunan nilai wajib dilakukan sedikitnya setahun sekali tanpa memperhatikan apakah telah terjadi indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset takberwujud membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut (UPK) serta tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi nilai pakai dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada

The fair value of financial assets and financial liabilities are set out in Note 37.

b. Estimated Useful Lives of Property and Equipment and Investment Properties

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

The carrying values of property and equipment and investment properties as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are set out in Notes 15 and 16, respectively.

c. Impairment of Goodwill and Other Intangible Assets

Intangible assets, other than goodwill, are reviewed for impairment whenever impairment indicators are present. While for goodwill, impairment testing is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indications of impairment. Determining the value in use of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets (CGU) and a suitable discount rate in order to calculate the present value.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the value in use of assets reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in this assumptions may materially affect the

jumlah nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat goodwill, dimana telah diuji penurunan nilai, dan aset takberwujud lainnya pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing diungkapkan pada Catatan 18 dan 19.

d. Aset takberwujud – aset konsesi dalam konstruksi

Nilai wajar dari perolehan aset takberwujud – aset konsesi dalam pengerjaan atas penyediaan jasa konstruksi pada perjanjian jasa konsesi diestimasi untuk setara dengan estimasi nilai wajar dari pengadaan jasa konstruksi tersebut. Nilai wajar dihitung berdasarkan estimasi dari pendekatan biaya ditambah margin keuntungan tertentu (*cost plus*) yang dianggap memadai oleh Grup. Nilai tercatat aset takberwujud – aset konsesi dalam konstruksi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan pada Catatan 19.

e. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan pada Catatan 13, 15, 16 dan 17.

f. Provisi Pelapisan Jalan Tol

Provisi pelapisan ini diakui berdasarkan estimasi seiring dengan penggunaan jalan tol oleh pelanggan. Provisi diukur dengan nilai kini atas estimasi manajemen terhadap pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada tanggal pelaporan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, provisi pelapisan jalan tol diungkapkan pada Catatan 34.

assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of Group's operations.

The carrying amount of goodwill, on which impairment analysis was applied, and other intangible assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are set out in Notes 18 and 19, respectively.

d. Intangible assets – concession asset in construction

The fair value of intangible assets – concession asset in progress on construction service in a service concession arrangement was estimated to be equivalent to estimated fair value of the construction service provided. The fair value was calculated based on the estimation of total cost plus margin which is considered as reasonable by the Group. The carrying amount of intangible assets – concession asset in construction as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are set out in Note 19.

e. Impairment of Non-Financial Assets

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

The carrying values of these assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are set out in Notes 13,15, 16 and 17.

f. Provision for Overlay

Provision for overlay is recognized based on the estimated utilization of toll road by customers. This provision is measured using the present value of management's estimate of the expenditures required to settle present obligation at the reporting date.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the amount of provision for overlay is set out in Note 34.

g. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 49 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi pemerintah dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 49.

g. Long-term Employee Benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 49 and include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the amount of long-term employee benefits liability is set out in Note 49.

4. Kas dan Setara Kas / 4. Cash and Cash Equivalents

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	*31 Desember/ December 31,* 2025	
Kas	5.196.547.164	5.199.833.988	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)	60.605.282.772	49.517.496.122	PT Bank Sinarmas Tbk (BS)
PT Bank Nano Syariah (Nano)	61.644.000	94.015.970	PT Bank Nano Syariah (Nano)
Jumlah - Pihak berelasi	60.666.926.772	49.611.512.092	Subtotal - Related parties
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	272.466.045.487	192.732.483.122	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	194.321.216.463	265.834.731.187	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)	77.921.294.219	72.865.393.206	PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)	61.517.897.385	89.267.400.808	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)	36.515.436.063	17.501.852.824	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)
PT Bank CIMB Niaga Tbk	29.464.524.016	24.890.583.102	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	16.648.119.166	11.330.264.347	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)	9.269.164.050	1.920.799.139	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)
PT Bank Permata Tbk (Permata)	7.969.777.537	9.590.135.581	PT Bank Permata Tbk (Permata)
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (BDI)	7.800.420.447	5.918.803.663	PT Bank Danamon Indonesia Tbk (BDI)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	5.087.393.861	8.364.286.001	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
PT Bank Mega Tbk (Mega)	1.516.386.939	4.908.808.029	PT Bank Mega Tbk (Mega)
PT Bank MNC Internasional Tbk	1.222.835.203	416.800.207	PT Bank MNC Internasional Tbk
PT Bank KB Indonesia Tbk (KBI)	504.061.165	1.639.299.456	PT Bank KB Indonesia Tbk (KBI)
PT Bank UOB Indonesia	433.782.295	663.470.856	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)	381.312.433	607.380.618	PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)
MUFG Bank, Ltd	372.945.640	-	MUFG Bank, Ltd
PT Bank Victoria International Tbk	359.440.335	1.183.916.546	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank DKI	73.875.566	74.175.566	PT Bank DKI
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	63.927.830	533.811.043	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	37.606.236	2.500.000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank Ina Perdana Tbk (INA)	27.751.422	1.256.113.918	PT Bank Ina Perdana Tbk (INA)
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	27.172.414	3.476.158	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
PT Bank Nationalnobu Tbk	24.310.124	11.709.367	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank ICBC Indonesia (ICBC)	4.089.998	248.303.359	PT Bank ICBC Indonesia (ICBC)
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	-	3.240.230	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
Jumlah - Pihak ketiga	724.030.786.294	711.769.738.333	Subtotal - Third parties
Jumlah - Rupiah	784.697.713.066	761.381.250.425	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 59)			U.S. Dollar (Note 59)
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related party (Note 55)
BS	40.647.278.643	2.734.761.324	BS

	30 September/ *September 30,* 2026 *(*Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bank			Cash in banks
Dolar Amerika Serikat (Catatan 59)			U.S. Dollar (Note 59)
Pihak ketiga			Third parties
Bank of Singapore	8.800.385.051	8.154.030.776	Bank of Singapore
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (OCBC Bank)	3.891.761.534	7.178.634.756	Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (OCBC Bank)
Mega	154.639.176	40.404.343	Mega
INA	131.000.423	11.415.620	INA
ICBC	94.605.047	664.086.563	ICBC
BNI	19.393.205	18.444.593	BNI
United Bank of Switzerland (UBS)	11.536.718	12.536.154	United Bank of Switzerland (UBS)
Maybank	3.282.634	-	Maybank
Morgan Stanley	107.988	100.692	Morgan Stanley
BCA	-	4.856.670	BCA
Jumlah - Pihak ketiga	13.106.711.776	16.084.510.167	Subtotal - Third parties
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	53.753.990.419	18.819.271.491	Subtotal - U.S. Dollar
Dolar Singapura (Catatan 59)			Singapore Dollar (Note 59)
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related party (Note 55)
BS	105.568.365.184	779.468.323	BS
Pihak ketiga			Third parties
Bank Julius Baer & Co. Ltd. (JB)	197.764.555.862	-	Bank Julius Baer & Co. Ltd. (JB)
OCBC Bank	2.169.082.964	8.268.306.798	OCBC Bank
Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (HSBC)	1.565.826	1.443.252	Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (HSBC)
Jumlah - Pihak ketiga	199.935.204.652	8.269.750.050	Subtotal - Third parties
Jumlah - Dolar Singapura	305.503.569.836	9.049.218.373	Subtotal - Singapore Dollar
Pound Sterling Inggris (Catatan 59)			British Pound Sterling (Note 59)
Pihak ketiga			Third party
JB	507.219.636	479.730.252	JB
Jumlah - Bank	1.144.462.492.957	789.729.470.541	Total - Cash in Banks
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
Nano	50.000.000.000	-	Nano
BS	-	76.400.000.000	BS
Jumlah - Pihak berelasi	50.000.000.000	76.400.000.000	Subtotal - Related parties

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
BRI	1.096.985.000.000	748.265.000.000	BRI
PT Bank Raya Indonesia Tbk (Raya)	805.810.000.000	886.375.000.000	PT Bank Raya Indonesia Tbk (Raya)
PT Bank Hibank Indonesia	800.500.000.000	1.817.800.000.000	PT Bank Hibank Indonesia
PT Bank Mandiri Taspen	656.800.000.000	1.069.800.000.000	PT Bank Mandiri Taspen
Mandiri	478.650.000.000	131.700.000.000	Mandiri
KBI	393.300.000.000	564.000.000.000	KBI
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	298.098.807.642	355.900.000.000	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
BJB	73.100.000.000	153.025.000.000	BJB
Mega	39.500.000.000	27.050.000.000	Mega
Maybank	17.000.000.000	10.500.000.000	Maybank
Permata	17.000.000.000	113.070.770.034	Permata
INA	16.600.000.000	353.700.000.000	INA
PT Bank Saqu Indonesia	11.500.000.000	182.300.000.000	PT Bank Saqu Indonesia
BNI	10.000.000.000	311.500.000.000	BNI
Panin	6.000.000.000	153.510.000.000	Panin
BTN	2.900.000.000	1.532.750.000.000	BTN
BCA	-	50.000.000.000	BCA
BDI	-	18.500.000.000	BDI
Jumlah - Pihak ketiga	4.723.743.807.642	8.479.745.770.034	Subtotal - Third parties
Jumlah - Rupiah	4.773.743.807.642	8.556.145.770.034	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 59)			U.S. Dollar (Note 59)
Pihak ketiga			Third parties
BTN	405.949.242.996	-	BTN
Mega	316.323.367.014	468.646.333.069	Mega
BRI	162.161.980.000	308.788.800.000	BRI
Deutsche Bank AG	71.281.330.972	5.169.510.498	Deutsche Bank AG
INA	5.867.348.000	41.822.773.615	INA
ICBC	3.794.537.958	5.238.542.663	ICBC
Raya	1.664.696.213	2.161.657.030	Raya
HSBC	658.870.784	33.815.813.910	HSBC
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	967.701.373.937	865.643.430.785	Subtotal - U.S. Dollar
Dolar Singapura (Catatan 59)			Singapore Dollar (Note 59)
Pihak ketiga			Third party
UBS	22.852.924.504	66.817.801.512	UBS
Jumlah - Deposito Berjangka	5.764.298.106.083	9.488.607.002.331	Total - Time deposits
Jumlah	6.913.957.146.204	10.283.536.306.860	Total
Suku bunga per tahun deposito berjangka			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	3,00% - 8,60%	3,12% - 6,95%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 4,50%	1,75% - 3,60%	U.S. Dollar
Dolar Singapura	1,24% - 1,24%	1,13% - 1,45%	Singapore Dollar

5. Investasi / 5. Investments

Rincian investasi terdiri dari: / The details of investments follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bank dan deposito berjangka			Cash in banks and time deposits
Bank	315.387.497.216	380.510.910.134	Cash in banks
Deposito berjangka	583.621.354.974	654.578.790.197	Time deposits
Surat berharga			Securities
Pada nilai wajar melalui laba rugi	3.252.001.888.599	1.855.945.518.867	At fair value through profit or loss
Jumlah	4.151.010.740.789	2.891.035.219.198	Total

a. Bank dan Deposito Berjangka / a. Cash in Banks and Time Deposits

Akun ini terdiri atas bank dan deposito berjangka dalam Rupiah: / These represent the following the Rupiah denominated cash in banks and time deposits:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bank - pihak ketiga			Cash in banks - third parties
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	299.126.726.252	364.188.104.359	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	14.631.209.198	14.291.102.634	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)	1.548.551.966	1.913.523.837	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI)	60.740.500	60.740.500	PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)	20.269.300	57.438.804	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)
Jumlah - bank	315.387.497.216	380.510.910.134	Total - cash in banks

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Deposito berjangka - pihak ketiga			Time deposits - third parties
Mandiri	227.100.644.665	236.781.527.203	Mandiri
PT Bank CIMB Niaga Tbk	111.870.525.444	140.347.960.382	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Tbk	84.452.246.067	97.317.988.506	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	34.978.599.926	41.314.328.346	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	26.026.687.458	27.420.721.743	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
BCA	21.115.323.449	18.205.217.074	BCA
PT Bank OCBC NISP Tbk	19.743.978.992	24.329.392.284	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	17.661.829.224	19.160.525.093	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
BNI	11.460.806.929	13.038.276.826	BNI
PT Bank UOB Indonesia	10.069.793.181	13.531.160.943	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk	7.128.616.645	10.442.071.957	PT Bank Pan Indonesia Tbk
BRI	7.038.187.062	8.036.790.579	BRI
BSI	3.237.085.876	2.026.542.025	BSI
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	894.367.605	1.122.067.605	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	631.637.451	631.637.450	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	111.825.000	773.382.181	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Commonwealth	99.200.000	99.200.000	PT Bank Commonwealth
Jumlah - deposito berjangka	583.621.354.974	654.578.790.197	Total - time deposits
Jumlah	899.008.852.190	1.035.089.700.331	Total
Suku bunga deposito berjangka per tahun	1,50% - 4,75%	1,50% - 4,75%	Interest rate per annum on time deposits

Bank yang ditempatkan pada pihak ketiga merupakan rekening penampungan pendapatan jalan tol dan jaminan sehubungan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

Cash in banks placed with third party represents escrow accounts for toll receipts and collateral relating to housing loans.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, deposito berjangka pada Mandiri sebesar Rp 159.012.000.000 merupakan deposito berjangka milik PT Trans Bumi Serbaraja, entitas anak, yang digunakan sebagai jaminan dalam penerbitan bank garansi sehubungan dengan proyek jalan tol Serpong-Balaraja. Sedangkan deposito berjangka pada Mandiri masing-masing sebesar Rp 68.088.644.665 dan Rp 77.769.527.203 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dan deposito berjangka yang ditempatkan pada bank pihak ketiga yang tersisa merupakan deposito berjangka milik Grup yang digunakan sebagai jaminan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, time deposits placed with Mandiri amounting to Rp 159,012,000,000 represent time deposits of PT Trans Bumi Serbaraja, a subsidiary, which were pledged as security for bank guarantee issued in connection with the Serpong-Balaraja toll road project. While as of September 30, 2026 and December 31, 2025, the time deposits placed with Mandiri amounting to Rp 68,088,644,665 and Rp 77,769,527,203, respectively, and the time deposits placed with the remaining third party banks represent time deposits of the Group which were pledged as collateral for housing loans.

b. Surat Berharga

Terdiri atas investasi dengan rincian sebagai berikut:

b. Securities

These consist of investments with details as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi			FVPL - at fair value
Shining Ray Venture LP			Shining Ray Venture LP
Partnership Interest	1.304.519.823.000	-	*Partnership Interest*
Golden Ray Ventures LP			Golden Ray Ventures LP
Partnership Interest	1.015.071.929.689	941.332.830.345	*Partnership Interest*
Reksa dana			Mutual fund
Cable Road	443.838.181.926	442.602.683.748	Cable Road
Ascend Global Investment Fund SPC - OSP	236.304.489.028	236.175.855.030	Ascend Global Investment Fund SPC - OSP
Global Gateway Investment	71.280.107.108	66.996.697.632	Global Gateway Investment
Morgan Stanley Singapore	17.563.762.254	15.987.288.390	Morgan Stanley Singapore
Japan Thematic Fund	14.120.006.936	12.964.095.000	Japan Thematic Fund
EVOF IV Partnership Interest	115.752.679.162	107.932.073.658	EVOF IV Partnership Interest
Surat utang konversi			Convertible notes
Imajin Technologies Pte., Ltd.	16.198.200.000	15.103.800.000	Imajin Technologies Pte., Ltd.
PT Generasi Muda Indonesia Utama	8.325.000.000	8.325.000.000	PT Generasi Muda Indonesia Utama
Ringkas Asia Pte., Ltd.	3.838.109.496	3.578.795.064	Ringkas Asia Pte., Ltd.
PT Social Berkat Kreatif Indonesia	3.599.600.000	3.356.400.000	PT Social Berkat Kreatif Indonesia
PT Teknologi Memudahkan Bisnis	1.590.000.000	1.590.000.000	PT Teknologi Memudahkan Bisnis
Jumlah	3.252.001.888.599	1.855.945.518.867	Total

Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Melalui Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT)

Investasi pada *EVOF IV Partnership Interest* merupakan investasi yang dibeli oleh GPT pada Oktober 2020 sebesar US$ 8.005.691 pada *partnership interest* yang dibentuk untuk investasi saham pada Traveloka Holding Ltd. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 115.752.679.162 dan Rp 107.932.073.658.

Investasi pada Ascend Global Investment Fund SPC – OSP merupakan investasi GPT yang diperoleh pada bulan Agustus 2023 sebesar US$ 14.179.190. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 236.304.489.028 dan Rp 236.175.855.030.

FVPL

Through Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT)

Investment in EVOF IV Partnership Interest represents investment in partnership interest which was formed to invest shares into Traveloka Holding Ltd., which was purchased by GPT in October 2020 amounting to US$ 8,005,691. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 115,752,679,162 and Rp 107,932,073,658, respectively.

Investment in Ascend Global Investment Fund SPC – OSP is GPT's investment which obtained in August 2023 amounting to US$ 14,179,190. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 236,304,489,028 and Rp 236,175,855,030, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, GPT memiliki investasi pada reksadana yang dikelola oleh Morgan Stanley Singapore masing-masing sebesar Rp 17.563.762.254 dan Rp 15.987.288.390.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, GPT has investments in mutual fund which are managed by Morgan Stanley Singapore amounting to Rp 17,563,762,254 and Rp 15,987,288,390, respectively.

Investasi pada Global Gateway Investment merupakan investasi GPT yang diperoleh selama tahun 2025 sebesar US$ 4.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah masing-masing adalah sebesar Rp 71.280.107.108 dan Rp 66.996.697.632.

Investment in Global Gateway Investment is GPT's investment which obtained in 2025 amounting to US$ 4,000,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 71,280,107,108 and Rp 66,996,697,632, respectively.

Investasi pada Golden Ray Ventures LP Partnership Interest merupakan investasi GPT yang diperoleh selama tahun 2025 sebesar SG$ 45.288.873. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 652.901.621.314 dan Rp 604.999.457.436.

Investment in Golden Ray Ventures LP Partnership Interest is GPT's investment which obtained in 2025 amounting to SG$ 45,288,873. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 652,901,621,314 and Rp 604,999,457,436, respectively.

Investasi pada Japan Thematic Fund merupakan investasi GPT yang diperoleh dalam tahun 2025 sebesar US$ 772.500. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 14.120.006.936 dan Rp 12.964.095.000.

Investment in Japan Thematic Fund is GPT's investment which was obtained in 2025 amounting to US$ 772,500. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 14,120,006,936 and Rp 12,964,095,000, respectively.

Pada periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, GPT mencatat (kerugian)/keuntungan dari perubahan nilai wajar masing-masing sebesar Rp (18.776.996.284) dan Rp 2.679.016.746, yang dicatat sebagai bagian dari akun "Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, GPT recognized (loss)/gain on change in fair value amounting to Rp (18,776,996,284) and Rp 2,679,016,746, respectively, which is recorded as part of "Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

Melalui Perusahaan

Pada bulan Desember 2024, Perusahaan menempatkan investasi pada reksadana Cable Road yang dikelola oleh Argyle Street Management Limited sebesar US$ 25.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 443.838.181.926 dan Rp 442.602.683.748.

Through The Company

In December 2024, the Company has investments in Cable Road mutual fund which are managed by Argyle Street Management Limited amounted to US$ 25,000,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 443,838,181,926 and Rp 442,602,683,748, respectively.

Pada tahun 2025, Perusahaan menempatkan investasi pada Golden Ray Ventures LP Partnership Interest sebesar SG$ 25.160.485. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 362.170.308.375 dan Rp 336.333.372.909.

In 2025, the Company has investments in Golden Ray Ventures LP Partnership Interest amounted to SG$ 25,160,485. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 362,170,308,375 and Rp 336,333,372,909, respectively.

Pada periode 2026, Perusahaan menempatkan investasi pada Shining Ray Ventures LP Partnership Interest sebesar SG$ 92.700.000. Pada tanggal 30 September 2026 nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 1.304.519.823.000.

In 2026, the Company has investments in Shining Ray Ventures LP Partnership Interest amounted to SG$ 92,700,000. As of September 30, 2026 the fair value of the investment amounted to Rp 1,304,519,823,000.

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, Perusahaan mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi masing-masing sebesar Rp 42.910.511.277 dan Rp 34.216.413.318 yang dicatat sebagai bagian dari akun “Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi” pada laba rugi.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, the Company recognized gain on change in fair value of investments amounting to Rp 42,910,511,277 and Rp 34,216,413,318, respectively, which is recorded as part of “Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss” in profit or loss.

Melalui PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)

Through PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)

Pada bulan April 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada Ringkas Asia Pte., Ltd., sebesar US$ 213.252 atau setara dengan Rp 3.473.875.080. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 3.838.109.496 dan Rp 3.578.795.064.

In April 2024, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in Ringkas Asia Pte., Ltd., amounting to US$ 213,252 or equivalent to Rp 3,473,875,080. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 3,838,109,496 and Rp 3,578,795,064, respectively.

Pada bulan Juni 2024 dan Juli 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Generasi Muda Indonesia Utama masing-masing sebesar dengan Rp 3.825.000.000 dan Rp 4.500.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 8.325.000.000.

In June 2024 and July 2024, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in PT Generasi Muda Indonesia Utama amounting to Rp 3,825,000,000 and Rp 4,500,000,000, respectively. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 8,325,000,000.

Pada bulan Juni 2024 dan Oktober 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada Imajin Technologies Pte., Ltd., masing-masing sebesar US$ 400.000 dan US$ 500.000 atau masing-masing setara dengan Rp 6.358.400.000 dan Rp 8.140.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 16.198.200.000 dan Rp 15.103.800.000.

In June 2024 and October 2025, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in Imajin Technologies Pte., Ltd., amounting to US$ 400,000 and US$ 500,000, respectively, or equivalent to Rp 6,358,400,000 and Rp 8,140,000,000, respectively. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 16,198,200,000 and Rp 15,103,800,000, respectively.

Pada bulan Mei 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Social Berkat Kreatif Indonesia sebesar US$ 200.000 atau setara dengan Rp 3.241.400.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 3.599.600.000 dan Rp 3.356.400.000.

In May 2025, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in PT Social Berkat Kreatif Indonesia amounting to US$ 200,000 or equivalent to Rp 3,241,400,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 3,599,600,000 and Rp 3,356,400,000, respectively.

Pada bulan April 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Teknologi Memudahkan Bisnis sebesar Rp 1.590.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 1.590.000.000.

In April 2025, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes of PT Teknologi Memudahkan Bisnis amounting to Rp 1,590,000,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 1,590,000,000.

Investasi disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Investments are presented in the consolidated statements of financial position as:

	30 September/ *September 30,* 2026 *(*Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset lancar	1.372.109.996.370	1.504.892.472.469	Current assets
Aset tidak lancar	2.778.900.744.419	1.386.142.746.729	Noncurrent assets
Jumlah	4.151.010.740.789	2.891.035.219.198	Total

6. Piutang Usaha / 6. Trade Accounts Receivable

Rincian piutang usaha terdiri dari: / The details of trade accounts receivable follows:

a. Berdasarkan Jenis Transaksi / a. By Nature of Transactions

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
Jasa telekomunikasi	34.568.096.146	23.286.500.998	Telecommunication service
Sewa	4.206.978.612	1.488.693.256	Rental
Lain-lain	666.474.250	640.494.613	Others
Jumlah - pihak berelasi	39.441.549.008	25.415.688.867	Total - related parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(79.434.501)	(91.715.800)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	39.362.114.507	25.323.973.067	Total - net
Pihak ketiga			Third parties
Jasa telekomunikasi	25.456.052.693	20.778.209.114	Telecommunication service
Sewa	23.493.486.793	20.332.945.682	Rental
Jasa pelayanan	19.774.492.001	19.048.070.915	Service charge
Tanah, rumah tinggal dan ruko	6.219.609.908	14.072.397.627	Land, houses and shophouses
Kamar, makanan dan minuman	4.662.464.150	1.070.586.971	Room, food and beverages
Tanah dan bangunan *strata title*	1.911.817.055	6.852.418.091	Land and buildings with strata title
Lain-lain	19.914.396.972	38.477.894.998	Others
Jumlah - pihak ketiga	101.432.319.572	120.632.523.398	Total - third parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.292.634.830)	(4.972.809.351)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	96.139.684.742	115.659.714.047	Total - net
Jumlah	135.501.799.249	140.983.687.114	Total

b. Berdasarkan Umur / b. By Age

Jumlah piutang usaha berdasarkan umur dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ Unaudited)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
Belum jatuh tempo	16.089.736.270	2.580.826.570	Not past due
Jatuh tempo:			Past due:
Sampai dengan 1 bulan	1.485.283.862	2.843.606.354	Less than 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	6.926.345.937	18.474.146.783	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	14.940.182.939	1.517.109.160	> 3 months - 6 months
Jumlah - pihak berelasi	39.441.549.008	25.415.688.867	Total - related parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(79.434.501)	(91.715.800)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	39.362.114.507	25.323.973.067	Total - net
Pihak ketiga			Third parties
Belum jatuh tempo	25.305.947.978	2.481.607.529	Not past due
Jatuh tempo:			Past due:
Sampai dengan 1 bulan	25.842.382.820	45.632.431.184	Less than 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	22.879.189.016	40.473.700.375	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	2.917.009.163	5.995.203.347	> 3 months - 6 months
> 6 bulan - 1 tahun	162.978.267	252.785.920	> 6 months - 1 year
> 1 tahun	24.324.812.328	25.796.795.043	> 1 year
Jumlah - pihak ketiga	101.432.319.572	120.632.523.398	Total - third parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.292.634.830)	(4.972.809.351)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	96.139.684.742	115.659.714.047	Total - net
Jumlah	135.501.799.249	140.983.687.114	Total

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	5.064.525.151	6.321.213.382	Beginning balance
Penambahan (Catatan 52)	1.418.509.541	2.205.892.806	Provisions (Note 52)
Pemulihan (Catatan 52)	(1.033.152.298)	(2.278.265.110)	Recoveries (Note 52)
Penghapusan	(77.813.063)	(1.184.315.927)	Written-off
Saldo akhir	5.372.069.331	5.064.525.151	Ending balance

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian kredit ekspektasian yang disyaratkan oleh PSAK No. 109, yang memperbolehkan penerapan cadangan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur cadangan kerugian kredit ekspektasian tersebut, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit yang sejenis dan pola tunggakan atau gagal bayar.

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

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga.

Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in trade accounts receivable from third parties.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

There are no trade accounts receivable that are used as collateral as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

7. Piutang Lain-lain / 7. Other Accounts Receivable

Terutama terdiri dari piutang *buy back*, bunga atas deposito berjangka, penggantian biaya perbaikan dan pemeliharaan dan penggantian biaya pekerjaan kabel fiber optik.

This account mainly consists of buy-back receivable, interest receivable from time deposits, receivable related to reimbursement of repairs and maintenance and receivables related to work of fiber optical cables.

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ *September 30,* 2026 *(* Tidak audited/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	35.095.169.224	284.165.516	Beginning balance
Penambahan (Catatan 52)	41.902.820.931	35.696.622.984	Provisions (Note 52)
Pemulihan (Catatan 52)	(22.310.923.130)	(885.619.276)	Recoveries (Note 52)
Saldo akhir	54.687.067.025	35.095.169.224	Ending balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Piutang lain-lain disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Other accounts receivable are presented in the consolidated statements of financial position as:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset lancar	26.839.634.932	30.743.267.379	Current assets
Aset tidak lancar	439.979.785.217	319.596.417.681	Noncurrent assets
Jumlah	466.819.420.149	350.339.685.060	Total

8. Persediaan / 8. Inventories

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Persediaan real estat			Real estate inventories
Tanah dan bangunan yang siap dijual	5.030.020.581.426	5.402.981.326.385	Land and buildings ready for sale
Bangunan yang sedang dikonstruksi	1.970.319.347.958	1.652.678.944.060	Buildings under construction
Tanah yang sedang dikembangkan	12.913.631.274.455	11.265.713.089.956	Land under development
Jumlah	19.913.971.203.839	18.321.373.360.401	Total
Persediaan hotel, golf, *sport club,* teknologi informasi dan lainnya	5.777.427.169	8.237.298.246	Hotel inventories, golf, sport club information technology and others
Jumlah	19.919.748.631.008	18.329.610.658.647	Total

a. Persediaan Real Estat / a. Real Estate Inventories

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tanah dan bangunan yang siap dijual			Land and buildings ready for sale
BSD City dan The Element	2.134.712.821.749	2.229.232.924.280	BSD City and The Element
Rancamaya	1.105.747.290.455	1.140.286.527.737	Rancamaya
Aerium	319.579.239.552	370.679.847.667	Aerium
South Gate	309.936.830.202	369.480.309.580	South Gate
Akasa	131.056.593.543	146.276.141.758	Akasa
Klaska Residence	129.991.514.176	128.079.912.293	Klaska Residence
Mega ITC Cempaka Mas	118.310.808.601	118.310.808.601	Mega ITC Cempaka Mas
Grand Wisata	110.152.632.172	136.105.917.063	Grand Wisata
Mangga Dua	93.540.699.700	93.540.699.700	Mangga Dua
ITC Depok	87.189.449.907	87.189.449.907	ITC Depok
Upper West dan Enchante Business Park	73.359.416.468	145.529.905.092	Upper West and Enchante Business Park
Harvest City	69.941.383.016	70.040.982.975	Harvest City
Royal Tajur	69.516.440.576	85.833.160.847	Royal Tajur
ITC Mangga Dua	65.175.372.001	65.175.372.001	ITC Mangga Dua
Kota Wisata	59.020.065.909	58.873.344.429	Kota Wisata
Superblok Ambasador Kuningan dan ITC Kuningan	46.181.288.298	46.181.288.298	Superblok Ambasador Kuningan and ITC Kuningan
Roxy Mas	43.176.965.336	43.176.965.336	Roxy Mas
Harco Mas	17.886.209.342	17.886.209.342	Harco Mas
Duta Mas Fatmawati	14.193.543.561	14.193.543.561	Duta Mas Fatmawati
Grand City dan Balikpapan Baru	11.135.561.851	18.233.578.866	Grand City and Balikpapan Baru
Kota Bunga	5.898.725.233	5.898.725.233	Kota Bunga
Juanda	5.440.000.000	5.440.000.000	Juanda
Banjar Wijaya	3.038.065.865	3.038.065.865	Banjar Wijaya
Graha Cempaka Mas	2.845.392.132	2.845.392.132	Graha Cempaka Mas
Legenda Wisata	1.711.151.286	169.133.327	Legenda Wisata
Wisma Eka Jiwa	1.083.342.405	1.083.342.405	Wisma Eka Jiwa
Mangga Dua Center	199.778.090	199.778.090	Mangga Dua Center
Jumlah	5.030.020.581.426	5.402.981.326.385	Subtotal
Bangunan yang sedang dikonstruksi			Buildings under construction
BSD City	732.063.272.928	725.648.385.093	BSD City
Grand Wisata	209.046.756.826	113.980.723.781	Grand Wisata
Upper West dan Enchante Business Park	200.004.082.114	172.150.311.336	Upper West and Enchante Business Park
Kota Wisata	171.910.886.140	135.533.834.722	Kota Wisata
Aerium	169.310.824.044	169.310.824.044	Aerium
Grand City	100.895.272.036	45.831.963.042	Grand City
South Gate	64.374.619.887	99.875.470.475	South Gate
Kota Wisata - Ecovia	60.778.750.899	1.941.460.000	Kota Wisata - Ecovia
Harvest City	57.719.977.628	35.601.661.109	Harvest City
KEK ETKI	48.591.082.763	42.886.779.911	KEK ETKI
Rancamaya	37.229.385.880	45.215.229.998	Rancamaya
Legenda Wisata	33.463.317.740	18.961.697.866	Legenda Wisata
Banjar Wijaya	30.224.946.428	17.913.484.543	Banjar Wijaya
Atmost	15.415.098.245	10.679.892.170	Atmost
Royal Tajur	13.377.705.559	1.145.011.000	Royal Tajur
Akasa	11.929.638.060	7.897.296.224	Akasa
Vireya	7.444.143.342	1.565.331.307	Vireya
Klaska Residence	5.329.600.000	5.329.600.000	Klaska Residence
Surabaya	1.209.987.439	1.209.987.439	Surabaya
Jumlah	1.970.319.347.958	1.652.678.944.060	Subtotal

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Tanah yang sedang dikembangkan			Land under development
BSD City	9.570.996.520.454	8.830.633.615.205	BSD City
KEK ETKI	897.066.406.114	428.402.506.775	KEK ETKI
Grand Wisata	666.973.989.933	638.101.115.661	Grand Wisata
Kota Wisata - Ecovia	516.796.627.704	362.384.351.600	Kota Wisata - Ecovia
Kota Wisata	464.511.281.888	486.501.102.652	Kota Wisata
Vireya	141.167.807.490	55.913.274.998	Vireya
Kizo	133.378.413.989	-	Kizo
Rancamaya	120.069.443.498	99.376.401.132	Rancamaya
Royal Tajur	82.151.480.559	75.644.997.514	Royal Tajur
Grand City	75.945.194.236	33.077.572.536	Grand City
Harvest City	63.195.046.056	64.570.752.898	Harvest City
Upper West	42.795.965.786	44.127.352.237	Upper West
Legenda Wisata	36.877.320.074	37.202.609.987	Legenda Wisata
Kota Bunga	34.580.905.087	34.580.905.087	Kota Bunga
Banjar Wijaya	16.631.626.150	17.390.742.250	Banjar Wijaya
Taman Permata Buana	13.442.200.380	20.726.945.746	Taman Permata Buana
South Gate	12.796.305.082	12.796.305.082	South Gate
Akasa	10.842.892.794	12.297.166.634	Akasa
Klaska Residence	9.035.526.790	7.609.051.572	Klaska Residence
Aerium	4.376.320.390	4.376.320.390	Aerium
Jumlah	12.913.631.274.455	11.265.713.089.956	Subtotal
Jumlah	19.913.971.203.839	18.321.373.360.401	Total

Persentase nilai tercatat bangunan yang sedang dikonstruksi terhadap nilai kontrak adalah sebagai berikut:

Percentage of cost of buildings under construction to the total contract value follows:

	30 September/*September 30*, 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)		31 Desember/*December 31,* 2025		
	Bangunan yang sedang dikonstruksi/*Buildings under construction*	% nilai terhadap nilai kontrak/*% to the contract amount*	Bangunan yang sedang dikonstruksi/*Buildings under construction*	% nilai terhadap nilai kontrak/*% to the contract amount*	
		%		%	
BSD City					BSD City
Komersial	294.514.482.940	85	410.700.312.748	87	Commercial
Residensial	437.548.789.988	57	314.948.072.345	60	Residential
Grand Wisata	209.046.756.826	68	113.980.723.781	53	Grand Wisata
Upper West dan Enchante Business Park	200.004.082.114	70	172.150.311.336	18	Upper West and Enchante Business Park
Kota Wisata	171.910.886.140	71	135.533.834.722	79	Kota Wisata
Aerium	169.310.824.044	19	169.310.824.044	19	Aerium
Grand City	100.895.272.036	33	45.831.963.042	27	Grand City
South Gate	64.374.619.887	98	99.875.470.475	98	South Gate
Kota Wisata - Ecovia	60.778.750.899	22	1.941.460.000	100	Kota Wisata - Ecovia
Harvest City	57.719.977.628	72	35.601.661.109	69	Harvest City
KEK ETKI	48.591.082.763	51	42.886.779.911	40	KEK ETKI
Rancamaya	37.229.385.880	36	45.215.229.998	52	Rancamaya
Legenda Wisata	33.463.317.740	84	18.961.697.866	93	Legenda Wisata
Banjar Wijaya	30.224.946.428	98	17.913.484.543	44	Banjar Wijaya
Atmost	15.415.098.245	39	10.679.892.170	26	Atmost
Royal Tajur	13.377.705.559	60	1.145.011.000	8	Royal Tajur
Akasa	11.929.638.060	45	7.897.296.224	43	Akasa
Vireya	7.444.143.342	100	1.565.331.307	100	Vireya
Klaska Residence	5.329.600.000	100	5.329.600.000	100	Klaska Residence
Surabaya	1.209.987.439	24	1.209.987.439	24	Surabaya
Jumlah	1.970.319.347.958		1.652.678.944.060		Total

Estimasi penyelesaian bangunan yang sedang dikonstruksi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah pada tahun 2026 sampai dengan 2028. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Estimated completion of buildings under construction as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is between 2026 until 2028. Management believes that there will be no difficulties in completing the projects on expected dates of completion.

Jumlah persediaan yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar 10,65% dan 10,22% dari jumlah nilai persediaan.

Total inventories ready for sale which already have sales and purchase agreements but had not been recognized as sales for the nine-month period ended September 30, 2026 and for the year ended December 31, 2025, represent 10.65% and 10.22%, respectively, of the total inventories.

Reklasifikasi pada periode 2026 merupakan reklasifikasi dari bangunan sedang dikonstruksi ke aset tetap dan properti investasi yang sedang dikonstruksi masing-masing sebesar Rp 102.050.344.600 (Catatan 15) dan Rp 538.800.000 (Catatan 16), dari tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi sebesar Rp 23.073.945.652 (Catatan 16), serta dari properti investasi (Catatan 16) ke tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 394.413.397.266. Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2026 represent reclassification from buildings under construction to property and equipment and investment properties - under construction amounting to Rp 102,050,344,600 (Note 15) and Rp 538,800,000 (Note 16), respectively, from land under development to investment properties amounting to Rp 23,073,945,652 (Note 16), from investment properties (Note 16) to land under development amounting to Rp 394,413,397,266. Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi dari tanah dan bangunan yang siap dijual ke aset tetap (Catatan 15) sebesar Rp 47.150.469.205, dari tanah yang dikembangkan ke properti investasi (Catatan 16) sebesar Rp 63.048.029.613, serta dari bangunan yang sedang dikonstruksi ke properti investasi sedang dikonstruksi (Catatan 16) sebesar Rp 610.000.000. Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2025 represent reclassification from land and buildings ready for sale to property and equipment (Note 15) amounting to Rp 47,150,469,205, from land under development to investment properties (Note 16) amounting to Rp 63,048,029,613, and from building under construction to investment properties – under construction amounting to Rp 610,000,000. Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersih. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan real estat tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Group regularly reviews the carrying value of the real estate inventories to ensure that the recorded values do not exceed the net realizable values. Management believes that the carrying amount of real estate inventories do not exceed the net realizable value as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai persediaan Perusahaan seluruhnya tercatat atas nama Para Pendiri dan nama Perusahaan dalam sertifikat tanah. Namun demikian, berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Para Pendiri dan Perusahaan tertanggal 20 Maret 1997 serta 25 November 2004 (Catatan 57), Perusahaan adalah pemilik dari persediaan tersebut dan memiliki surat kuasa jual atas persediaan tersebut. Nilai persediaan entitas anak seluruhnya tercatat atas nama entitas anak.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the land titles on all of the Company's inventories are under the Founders and Company's name. However, based on the Cooperation Agreement between the Founders and the Company dated March 20, 1997 and November 25, 2004 (Note 57), the Company is the owner of those inventories and has the authority letter to sell those inventories. Land titles for all of the subsidiaries' inventories are under the subsidiaries' name.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh persediaan tanah yang sedang dikembangkan Perusahaan tercatat dalam sertifikat tanah atas nama Perusahaan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the land under development are under the Company's name.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah seluas 113.593 m^2 dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land with a total area of 113,593 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah seluas 50.264 m^2 dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land with a total area of 50,264 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah seluas 278.704 m^2 dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land with a total area of 278,704 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah seluas 7.118 m^2 dijadikan jaminan atas utang bank PT Bumi Megah Graha Utama, entitas anak, dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land with a total area of 7,118 square meters is pledeged as collateral for bank loan obtained by PT Bumi Megah Graha Utama, a subsidiary, from PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Note 30).

Grup mengasuransikan seluruh persediaan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak berelasi (Catatan 55) serta PT Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur dan PT BRI Asuransi Indonesia, pihak-pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 15 dan 16) masing-masing sebesar Rp 30.255.169.655.086 dan

The Group has insured its inventories with PT Asuransi Sinar Mas, a related party (Note 55), PT Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur and PT BRI Asuransi Indonesia, third parties, against risks of fire, damages, theft and other possible risks (joint insurance coverage with property and equipment and investment properties (Notes 15 and 16) for Rp 30,255,169,655,086 and Rp 30,259,410,428,021 as of September 30,

Rp 30.259.410.428.021 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

2026 and December 31, 2025, respectively. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

b. Persediaan Hotel, Golf, *Sport Club*, Teknologi Informasi dan Lainnya

b. Hotel Inventories, Golf, Sport Club, Information Technology and Others

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Teknologi informasi	3.689.638.678	4.656.969.782	Information technology
Makanan	1.649.836.562	2.667.605.137	Food
Minuman	301.503.925	607.528.694	Beverages
Perlengkapan	116.811.793	269.471.814	Supplies
Lain-lain	19.636.211	35.722.819	Others
Jumlah	5.777.427.169	8.237.298.246	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan dari hotel, golf, *sport club* dan teknologi informasi tersebut tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Management believes that the carrying amounts of the hotel inventories, golf, sport club and information technology do not exceed the net realizable values as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

9. Uang Muka / 9. Advances

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pembelian tanah dan gedung	1.242.586.716.536	708.550.283.383	Land and building acquisition
Kegiatan operasional	59.087.294.285	58.149.664.455	Operational activities
Investasi	38.250.000.000	676.875.400.000	Investment
Promosi	25.578.605.440	26.634.336.576	Promotions
Pengurusan sertifikat tanah	22.213.904.641	21.573.198.091	Services for processing of land certificates
Lain-lain	89.849.914.982	71.715.736.037	Others
Jumlah	1.477.566.435.884	1.563.498.618.542	Total

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka pembayaran kepada pihak ketiga atas pembelian tanah di daerah Legok, Pagedangan dan Serpong dengan jumlah luas area masing-masing sebesar 124.790 m^2 dan 26.184 m^2.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, advances for land acquisition mainly represent advanced payments made to third parties for the acquisition of land in Legok, Pagedangan and Serpong with a total area of 124.790 square meters and 26,184 square meters, respectively.

10. Pajak Dibayar Dimuka / 10. Prepaid Taxes

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	137.162.848	11.794.553.859	Article 21
Pasal 22	135.830.716	135.705.346	Article 22
Pasal 23	6.031.992.731	6.008.813.660	Article 23
Pasal 4 ayat 2 (Catatan 53)	226.174.204.070	218.651.575.988	Article 4 paragraph 2 (Note 53)
Pasal 25	4.262.908.792	3.421.310.070	Article 25
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	448.456.604.300	476.102.496.865	Value Added Tax - net
Jumlah	685.198.703.457	716.114.455.788	Total

11. Biaya Dibayar Dimuka / 11. Prepaid Expenses

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Beban perolehan kontrak dengan pelanggan	138.615.507.095	141.507.717.222	Cost to obtain contracts with customers
Lisensi	105.482.990.774	140.226.076.586	License
Perlengkapan	16.949.623.806	13.180.745.311	Fit out
Asuransi	3.233.311.185	446.373.334	Insurance
Sewa	1.277.907.779	615.163.064	Rental
Media promosi	613.339.282	860.438.163	Promotion media
Fasilitas parkir	-	1.226.538.469	Parking facility
Lain-lain	884.998.910	1.011.217.686	Others
Jumlah	267.057.678.831	299.074.269.836	Total

Biaya dibayar dimuka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai:

Prepaid expenses are presented in the consolidated statements of financial position as:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset lancar	152.382.006.149	170.355.666.132	Current assets
Aset tidak lancar	114.675.672.682	128.718.603.704	Noncurrent assets
Jumlah	267.057.678.831	299.074.269.836	Total

Beban untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan merupakan biaya komisi penjualan. Beban tersebut diakui pada laba rugi pada saat penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut. Pada periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, amortisasi dari biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak masing-masing sebesar

Cost to obtain contracts with customers represent sales commission. Such costs are recognized in profit or loss upon transfer of the goods or services to which such asset relates. For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, amortization of cost to obtain contracts with customers amounting to Rp 140,093,340,177 and

Rp 140.093.340.177 dan Rp 151.849.926.219 dicatat sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 47).

Rp 151,849,926,219, respectively, is recorded as part of selling expenses (Note 47).

Lisensi merupakan biaya terkait penggunaan lisensi *software* SAP HANA yang akan diamortisasi selama lima (5) tahun.

License represents costs related to the use of SAP HANA software which will be amortized over five (5) years.

Biaya dibayar dimuka lainnya akan diamortisasi sesuai dengan periode kontrak dengan masa manfaat rata-rata selama satu (1) sampai dengan enam belas (16) bulan.

Others prepaid expenses are amortized over the period of its related contract ranging from one (1) up to sixteen (16) months.

12. Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha / Due from Related Parties

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Sentra Berkat Maju (SBM)	5.000.000.000	8.000.000.000	PT Sentra Berkat Maju (SBM)
PT Samakta Mitra (SM)	-	15.000.000.000	PT Samakta Mitra (SM)
Jumlah	5.000.000.000	23.000.000.000	Total

SBM

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 28 Februari 2025, PT Praba Selaras Pratama, entitas anak, setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 8.000.000.000 kepada SBM, dengan suku bunga per tahun sebesar 8,75% dan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2026. Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 28 Februari 2026, pinjaman ini diperpanjang dengan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2027 dengan suku bunga per tahun sebesar 7,75%.

Pada periode 2026, SBM melakukan pelunasan sebagian pinjaman sebesar Rp 3.000.000.000.

SBM

Based on the Shareholders Loan Agreement dated February 28, 2025, PT Praba Selaras Pratama, a subsidiary, agreed to provide loan to SBM with a maximum loan of Rp 8,000,000,000, with an annual interest rate of 8.75% and due on February 27, 2026. Based on the Shareholders Loan Agreement dated February 28, 2026, this loan was extended with a maturity date of February 27, 2027 with an annual interest rate of 7.75%.

In 2026, SBM made partial payment amounting to Rp 3,000,000,000.

SM

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman tanggal 26 September 2025, PT Serpong Mas Media, entitas anak, setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000 kepada SM, dengan suku bunga per tahun sebesar Suku Bunga Dasar Kredit Bank Mandiri +1,00% dan jatuh tempo pada tanggal 30 Desember 2026.

Pada periode 2026, SM melakukan pelunasan seluruh pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000.

SM

Based on the Loan Agreement dated September 26, 2025, PT Serpong Mas Media, a subsidiary, agreed to provide loan to SM with a maximum loan of Rp 15,000,000,000, with an annual interest rate of Bank Mandiri's Basic Credit Interest Rate +1.00% and due on December 30, 2026.

In 2026, SM made full payment amounting to Rp 15,000,000,000.

IIE

IIE

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 6 Desember 2017, Perusahaan setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 31.654.000.000 kepada IIE. Pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020. Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 1 Agustus 2019, 28 April 2021, 12 Desember 2022 dan 7 Juni 2023, pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada tahun 2023, 2024 dan 2025. Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 28 Februari 2024, pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan mulai Oktober 2024 sampai dengan Desember 2025.

Based on the Loan Agreement dated December 6, 2017, the Company agreed to provide loan to IIE with maximum amount of Rp 31,654,000,000, with repayment starting in 2018 until 2020. Based on amendment of the loan agreement dated August 1, 2019, April 28, 2021, December 12, 2022 and June 7, 2023, the repayment of this loan will be in 2023, 2024 and 2025. Based on amendment of the loan agreement dated February 28, 2024, the repayment of this loan will be from October 2024 to December 2025.

Pada tahun 2022, IIE menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 14.700.000.000.

In 2022, IIE received additional loan amounting to Rp 14,700,000,000.

Pada tahun 2024, 2023 dan 2019, IIE melakukan pelunasan sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 17.713.500.000, Rp 7.913.500.000 dan Rp 7.913.500.000.

In 2024, 2023 and 2019, IIE made partial payments amounting to Rp 17,713,500,000, Rp 7,913,500,000 and Rp 7,913,500,000, respectively.

Pada tahun 2025, IIE melakukan pelunasan seluruh pinjaman sebesar Rp 42.213.500.000.

In 2025, IIE made full payment amounting to Rp 42,213,500,000.

Amortisasi rugi hari ke-1 tersebut untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp 1.143.468.792 yang disajikan sebagai bagian dari akun “Pendapatan bunga dan investasi” (Catatan 50).

For the nine-month period ended September 30, 2025, amortization of this Day 1 loss amounted to Rp 1,143,468,792, which is presented as part of “Interest and investment income” (Note 50).

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi non-usaha adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of amounts due from related parties are detailed as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	-	42.213.500	Beginning balance
Pengurangan	-	(42.213.500)	Reversal
Saldo akhir	-	-	Ending balance

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai karena seluruh piutang tersebut telah tertagih.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, no allowance for impairment is provided as all such receivables are fully paid.

13. Investasi dalam Saham / 13. Investments in Shares

Akun ini terdiri dari investasi dalam saham, dengan rincian sebagai berikut:

This account consists of the following investments in shares:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Metode ekuitas:			Equity method:
Asosiasi	6.344.602.713.152	5.735.286.135.551	Associates
Ventura bersama	2.612.402.856.311	1.922.439.373.902	Joint ventures
Pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	583.160.760.758	576.411.934.250	At FVOCI
Jumlah	9.540.166.330.221	8.234.137.443.703	Total

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

Details of the Group's associates and joint ventures as of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

Nama Entitas/ *Name of Entity*		Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ *Place of Business/ Country of Incorporation*	Kepemilikan/ *Ownership* % 30 September/ *September 30,* 2026	Kepemilikan/ *Ownership* % 31 Desember/ *December 31,* 2025	Aktivitas Utama/ *Principal Activity*
Entitas asosiasi/*Associates*					
PT Matra Olahcipta		Indonesia	50,00	50,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT Plaza Indonesia Mandiri		Indonesia	48,48	48,48	Hotel dan apartemen/ *Hotels and apartment*
PT Citraagung Tirta Jatim		Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT Sahabat Kota Wisata		Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT Sahabat Duta Wisata		Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
DIRE Simas Plaza Indonesia		Indonesia	38,83	38,83	Investasi real estate/ *Real estate investment*
K2 Strategic Indonesia Pte. Ltd		Indonesia	35,00	-	Investasi pengelolaan *data center* / *Data center management investment*
PT AMSL Delta Mas		Indonesia	33,00	33,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT AMSL Indonesia		Indonesia	33,00	33,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT Aplikasi Properti Indonesia		Indonesia	31,50	31,50	Portal web dan platform digital/*Web portal and digital platform*
PT Adhiluhur Cahaya Semesta		Indonesia	30,00	30,00	Belum beroperasi komersial/*Has not been in commercial operation*
PT Karawang Bukit Golf		Indonesia	27,23	27,23	Perumahan dan operasi lapangan golf/ *Real estate and operating a golf course*
PT Binamaju Mitra Sejati		Indonesia	25,50	25,50	Perumahan/*Real estate*
PT Tuwuh Sasana Garjito		Indonesia	11,00	11,00	Sewa ruangan kantor/*Rental office space*
PT Sinar Mas Eka		Indonesia	10,00	10,00	Belum beroperasi komersial/*Has not been in commercial operation*
PT Keikyu Itomas Indonesia	*)	Indonesia	10,00	10,00	Apartemen/*Apartment*
PT Indonesia International Graha	*)	Indonesia	0,01	0,01	Jasa pengaturan acara/ *Event organizer service*

Nama Entitas/ *Name of Entity*	Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ *Place of Business/ Country of Incorporation*	Kepemilikan/ *Ownership* % 30 September/ *September 30,* 2026	Kepemilikan/ *Ownership* % 31 Desember/ *December 31,* 2025	Aktivitas Utama/ *Principal Activity*
Ventura bersama/*Joint ventures*				
PT Syandana Berkat Usaha	Indonesia	60,00	60,00	Perumahan/*Real estate*
PT Bumi Parama Wisesa	Indonesia	51,00	51,00	Perumahan/*Real estate*
PT Saka Surya Wisesa	Indonesia	51,00	51,00	Belum beroperasi komersial/ *Has not been in commercial operation*
PT Indonesia International Expo	Indonesia	49,00	49,00	Sewa ruang pameran/ *Rental exhibition space*
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT BSD Diamond Development	Indonesia	40,00	40,00	Perumahan/*Real estate*
PT Sinar Artotel Indonesia	Indonesia	40,00	40,00	Jasa perhotelan/*Hospitality service*
PT Sinar Mitbana Mas	Indonesia	40,00	40,00	Perumahan/*Real estate*
PT Sentra Berkat Maju	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/*Shopping center*
PT Rimba Kreasi Swasa	Indonesia	35,00	35,00	Belum beroperasi komersial/ *Has not been in commercial operation*
PT Ruby Karya Sejahtera	Indonesia	25,00	25,00	Perumahan/*Real estate*
PT Duti Diamond Development	Indonesia	-	30,00	Perumahan/*Real estate*

*) Keberadaan pengaruh signifikan dibuktikan dengan keterwakilan dalam dewan direksi/
The existence of significant influence as evidence by representation on the board of directors

Metode Ekuitas

a. Entitas Asosiasi

Investasi dalam entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

Equity Method

a. Associates

The details of investments in associates follows:

Nama Entitas/ *Name of Companies*	Nilai Investasi Awal Periode/ *Carrying Value of Investment at the Beginning of the Period*	Perubahan selama periode 2026 (Sembilan Bulan)/*Changes during 2026 (Nine Months)*: Penambahan Investasi/ *Additional Investments*	Pembagian Keuntungan/ *Profit Distribution*	Ekuitas pada Laba (Rugi) Periode Berjalan/ *Share in Profit (Loss) For the Period*	Ekuitas pada Penghasilan Komprehensif Lain/ *Share in Other Comprehensive Income*	Nilai Investasi Akhir Periode/ *Carrying Value of Investment at the End of the Period*
PT Matra Olahcipta	57.892.485.318	-	-	(406.473.864)	177.680.960	57.663.692.414
PT Plaza Indonesia Mandiri	608.256.599.069	-	-	(19.714.943.330)	-	588.541.655.739
PT Citraagung Tirta Jatim	7.968.838.581	-	-	416.563.888	193.754.951	8.579.157.420
PT Sahabat Kota Wisata	221.172.915.835	-	-	2.920.796.255	-	224.093.712.090
PT Sahabat Duta Wisata	177.437.466.076	-	-	(22.392.497.016)	-	155.044.969.060
DIRE Simas Plaza Indonesia	3.817.920.410.605	-	(55.686.394.382)	54.069.819.764	-	3.816.303.835.987
K2 Strategic Indonesia Pte. Ltd	-	697.805.141.184	-	(10.393.110.279)	8.164.396.237	695.576.427.142
PT AMSL Delta Mas	135.344.149.804	-	-	(37.442.735.787)	-	97.901.414.018
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-
PT Aplikasi Properti Indonesia	3.125.572.525	-	-	(101.358.098)	-	3.024.214.428
PT Adhiluhur Cahaya Semesta	124.098.833.301	25.500.000.000	-	(485.664.728)	-	149.113.168.573
PT Karawang Bukit Golf	476.741.507.381	-	-	646.929.502	125.577.371	477.514.014.254
PT Binamaju Mitra Sejati	79.057.333.816	-	(40.800.000.000)	9.489.840.263	130.328.491	47.877.502.571
PT Tuwuh Sasana Garjito	755.833.710	-	-	33.992.531	-	789.826.241
PT Sinar Mas Eka	8.500.656.361	-	-	-	-	8.500.656.361
PT Keikyu Itomas Indonesia	17.013.066.358	-	-	(2.935.647.565)	-	14.077.418.794
PT Indonesia International Graha	466.809	500.000	-	71.873	9.378	1.048.060
Jumlah/ *Total*	5.735.286.135.551	723.305.641.184	(96.486.394.382)	(26.294.416.591)	8.791.747.388	6.344.602.713.152

Nama Entitas/ *Name of Companies*	Nilai Investasi Awal Tahun/ *Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year*	Perubahan selama tahun 2025/*Changes during 2025*				Nilai Investasi Akhir Tahun/ *Carrying Value of Investment at the End of the Year*
		Penambahan (Penurunan) Investasi/ *Additional (Deduction) Investments*	Pembagian Keuntungan/ *Profit Distribution*	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ *Share in Profit (Loss) For the Year*	Ekuitas pada Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ *Share in Other Comprehensive Income (Loss)*	
PT Matra Olahcipta	59.281.775.952	-	-	(1.258.555.991)	(130.734.643)	57.892.485.318
PT Plaza Indonesia Mandiri	654.525.171.028	-	-	(47.027.493.584)	758.921.625	608.256.599.069
PT Citraagung Tirta Jatim	6.965.837.250	-	-	1.133.382.277	(130.380.946)	7.968.838.581
PT Sahabat Kota Wisata	231.361.218.436	-	-	(10.178.487.607)	(9.814.994)	221.172.915.835
PT Sahabat Duta Wisata	160.525.932.869	40.000.000.000	-	(23.081.964.000)	(6.502.793)	177.437.466.076
DIRE Simas Plaza Indonesia	3.765.385.404.585	-	(107.657.670.359)	160.192.676.379	-	3.817.920.410.605
PT AMSL Delta Mas	189.147.726.706	-	-	(53.783.657.044)	(19.919.858)	135.344.149.804
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-
PT Aplikasi Properti Indonesia	2.918.603.317	1.548.000.000	-	(1.354.354.224)	13.323.432	3.125.572.525
PT Adhiluhur Cahaya Semesta	60.023.265.315	64.500.000.000	-	(424.432.014)	-	124.098.833.301
PT Karawang Bukit Golf	477.367.294.344	-	-	(550.252.189)	(75.534.774)	476.741.507.381
PT Binamaju Mitra Sejati	66.142.467.793	-	(20.400.000.000)	33.383.634.563	(68.768.540)	79.057.333.816
PT Tuwuh Sasana Garjito	700.273.391	-	-	60.249.805	(4.689.486)	755.833.710
PT Sinar Mas Eka	8.500.693.361	-	-	(37.000)	-	8.500.656.361
PT Keikyu Itomas Indonesia	60.450.584.789	(44.046.504.000)	-	608.985.569	-	17.013.066.358
PT Indonesia International Graha	828.198	-	-	(359.442)	(1.947)	466.809
Jumlah/ *Total*	5.743.297.077.334	62.001.496.000	(128.057.670.359)	57.719.335.498	325.897.076	5.735.286.135.551

K2 Strategic Indonesia Pte. Ltd (K2)

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 26 Juni 2026, Global Prime Capital Pte. Ltd, entitas anak, membeli 539 lembar saham pada K2. Porsi kepemilikan GPC pada K2 adalah sebesar 35%.

K2 Strategic Indonesia Pte. Ltd (K2)

Based on Conditional Share Purchase Agreement dated June 26, 2026, Global Prime Capital Pte. Ltd, a subsidiary, acquired a total of 539 shares of stock of K2. The ownership interest of GPC in K2 is 35%.

PT Indonesia International Graha (IIG)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham IIG Sebagai Pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham yang didokumentasikan dalam Akta No. 805 tanggal 27 April 2026 dari Anindya Rahayu Giandari, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 10.000.000.000 terdiri dari 40.000 saham menjadi Rp 15.000.000.000 terdiri dari 60.000 saham. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 500.000. Kenaikan tersebut dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah kenaikan modal tidak berubah.

PT Indonesia International Graha (IIG)

Based on Shareholders' Decision Statement of IIG in Lieu of the General Meeting of Shareholders which documented on Notarial Deed No. 805 dated April 27, 2026 of Anindya Rahayu Giandari, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang, the shareholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 10,000,000,000 consisting of 40,000 shares to Rp 15,000,000,000 consisting of 60,000 shares. The share of the Company in this increase amounted to Rp 500,000. The increase in paid-up capital was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the shareholders.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SDW yang didokumentasikan dalam Akta No. 43 tanggal 19 Desember 2025 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 680.200.000.000 terdiri dari 680.200 saham menjadi Rp 780.200.000.000 terdiri dari 780.200 saham.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Based on Shareholder's Decision Statement of SDW which documented on Notarial Deed No. 43 dated December 19, 2025 of Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., a public notary in Jakarta, the shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital from Rp 680,200,000,000 consisting of 680,200 shares to Rp 780,200,000,000 consisting of 780,200 shares. The share of

Bagian PT Putra Alvita Pratama, entitas anak, atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 40.000.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SDW tidak berubah.

the PT Putra Alvita Pratama, a subsidiary, in this increase amounted to Rp 40,000,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE)

Pada bulan Juni 2026, DIRE membagikan dividen tunai kepada pemilik unit sebesar Rp 143.416.000.000 atau setara dengan Rp 6,895 per unit. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 55.686.394.382.

Pada bulan November 2025 dan Juni 2025, DIRE membagikan dividen tunai kepada pemilik unit masing-masing sebesar Rp 109.408.000.000 dan Rp 167.856.000.000 atau masing-masing setara dengan Rp 5,26 per unit dan Rp 8,07 per unit. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 42.481.571.350 dan Rp 65.176.099.009.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah unit DIRE yang dimiliki Perusahaan adalah sebanyak 8.076.344.363 unit atau sebesar 38,83%.

Basis nilai wajar yang digunakan oleh DIRE atas investasinya ditentukan berdasarkan laporan penilaian real estat dari penilai independen. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan mencatat keuntungan nilai wajar yang diakui DIRE masing-masing sebesar Rp 54.069.819.764 dan Rp 160.192.676.379 sebagai bagian dari ekuitas pada laba (rugi) bersih dari entitas asosiasi.

DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE)

In June 2026, DIRE distributed cash dividend to unit holders amounting to Rp 143,416,000,000 or equivalent to Rp 6.895 per unit. The share of the Company of this cash dividend amounted to Rp 55,686,394,382.

In November 2025 and June 2025, DIRE distributed cash dividend to unit holders amounting to Rp 109,408,000,000 and Rp 167,856,000,000, respectively, or equivalent to Rp 5.26 per unit and Rp 8.07 per unit, respectively. The share of the Company of this cash dividend amounted to Rp 42,481,571,350 and Rp 65,176,099,009, respectively.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company owns 8,076,344,363 units or equivalent to 38.83% ownership interest in DIRE.

The fair value basis applied by DIRE to its underlying investments was determined by reference to the real estate valuation report prepared by an independent professional valuer. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company recognized its share of fair value gain (loss) recognized by DIRE amounting to Rp 54,069,819,764 and Rp 160,192,676,379, respectively, as part of share in net income (loss) of associates.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI mengalami akumulasi kerugian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, bagian Perusahaan atas kerugian AMSLI setelah dikurangi dengan keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup telah melebihi nilai tercatat investasi sehingga investasi dalam saham biasa pada AMSLI dicatat sebesar nihil. Jika AMSLI selanjutnya laba dan melebihi nilai tercatat investasi, Perusahaan akan mengakui bagiannya atas laba hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui. Bagian kerugian bersih

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI has reported accumulated losses as of September 30, 2026 and December 31, 2025. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's share in net losses after deducting unrealized gain on transaction with the Group has already exceeded the acquisition cost of its investment, thus, the carrying value of investment in AMSLI had been reduced to zero. If AMSLI subsequently reported profit, the Company will resume recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized. Unrecognized share in losses of

dari AMSLI yang belum diakui masing-masing adalah sebesar Rp 253.304.229.386 dan Rp 271.250.925.422 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

AMSLI amounted to Rp 253,304,229,386 and Rp 271,250,925,422 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham ACS yang didokumentasikan dalam Akta No. 8 tanggal 8 April 2026 dari Martina, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 85.000.000.000. Bagian PSP atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 25.500.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham ACS tidak berubah.

PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS)

Based on Shareholder's Circular Decision Statement of ACS which was documented on Notarial Deed No. 8 dated April 8, 2026 of Martina, S.H., a public notary in Jakarta, the shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital amounting Rp 85,000,000,000. The share of the PSP in this increase amounted to Rp 25,500,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham ACS yang didokumentasikan dalam Akta No. 17 tanggal 18 Desember 2025 dari Martina, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 200.000.000.000 terdiri dari 200.000 saham menjadi Rp 415.000.000.000 terdiri dari 415.000 saham. Bagian PSP atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 64.500.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham ACS tidak berubah.

Based on Shareholder's Circular Decision Statement of ACS which was documented on Notarial Deed No. 17 dated December 18, 2025 of Martina, S.H., a public notary in Jakarta, the shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital from Rp 200,000,000,000 consisting of 200,000 shares to Rp 415,000,000,000 consisting of 415,000 shares. The share of the PSP in this increase amounted to Rp 64,500,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

Pada April 2026, BMS membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 160.000.000.000 atau setara dengan Rp 80.000 per lembar saham. Bagian PT Sinarwisata Permai, entitas anak, atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 40.800.000.000.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

In April 2026, BMS agreed to distribute cash dividend to shareholders amounting to Rp 160,000,000,000 or equivalent to Rp 80,000 per share, respectively. The share of the PT Sinarwisata Permai, a subsidiary, on these cash dividend amounted to Rp 40,800,000,000.

Pada tahun 2025, BMS membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 80.000.000.000 atau setara dengan Rp 40.000 per lembar saham. Bagian PT Sinarwisata Permai, entitas anak, atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 20.400.000.000.

In 2025, BMS agreed to distribute cash dividend to shareholders amounting to Rp 80,000,000,000 or equivalent to Rp 40,000 per share. The share of the PT Sinarwisata Permai, a subsidiary, on these cash dividend amounted to Rp 20,400,000,000.

PT Aplikasi Properti Indonesia (API)

Berdasarkan Akta Pembelian Saham tanggal 30 Juli 2025, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), entitas anak, membeli 688 saham Seri C di API dengan nominal sebesar Rp 2.250.000 per saham atau seluruhnya sebesar Rp 1.548.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SPM pada API dari 25,00% menjadi 31,50%.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

Pada bulan Februari 2025, para pemegang saham KII menyetujui untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 610.446.869.000 terdiri dari 17.000 saham Seri A dan 72.717 saham Seri B menjadi Rp 170.000.000.000 terdiri dari 17.000 saham seri A. Bagian PT Duta Semesta Mas, entitas anak, atas penurunan modal ini adalah sebesar Rp 44.046.504.000. Penurunan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham KII tidak berubah.

Investasi-investasi dalam saham pada entitas-entitas tersebut ditujukan untuk kepentingan jangka panjang karena sebagian besar entitas-entitas tersebut tersebut bergerak di bidang usaha yang sama dengan Grup yaitu industri real estat.

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi material, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

PT Aplikasi Properti Indonesia (API)

Based on Share Purchase Agreement dated July 30, 2025, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), a subsidiary, purchased 688 Series C shares in API with a nominal of Rp 2,250,000 per shares or a total of Rp 1,548,000,000. This transaction increase the ownership interest of SPM in API from 25.00% to 31.50%.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

In February 2025, the shareholders agreed to decrease KII's issued and paid-up capital from Rp 610,446,869,000 consisting of 17,000 Series A shares and 72,717 Series B shares to Rp 170,000,000,000 consisting of 17,000 Series A shares. The share of PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, in this decrease amounted to Rp 44,046,504,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the decrease was done proportionately.

The aforementioned investments in shares of stocks in these companies are held primarily for long-term profit generation purpose since most of these companies are engaged in similar businesses with that of the Group, which is real estate industry.

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

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)				
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	PT Sahabat Duta Wisata	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
Aset/*Assets*					
Lancar/*Current*	201.334.539.000	76.656.988.831	150.613.059.198	145.751.210.461	133.691.594.136
Tidak lancar/ *Noncurrent*	1.764.561.144.000	2.505.951.509.905	1.464.938.912.588	1.728.643.424.964	75.311.598.566
Jumlah/*Total*	1.965.895.683.000	2.582.608.498.736	1.615.551.971.786	1.874.394.635.425	209.003.192.702
Liabilitas/*Liabilities*					
Jangka pendek/ *Current*	123.468.579.000	2.195.144.956.177	94.278.238.560	80.151.973.132	4.323.707.710
Jangka panjang *Noncurrent*	153.665.859.000	90.792.590.963	863.731.047.455	983.363.797.964	7.767.606.022
Jumlah/*Total*	277.134.438.000	2.285.937.547.140	958.009.286.015	1.063.515.771.096	12.091.313.732
Pendapatan/ *Revenues*	107.462.438.000	177.451.039.473	114.422.950.371	232.411.353.695	34.035.813.451
Beban/Expenses	64.231.476.000	(78.911.642.903)	96.570.868.811	121.368.422.663	29.078.718.394
Laba (rugi) bersih/ *Net profit (loss)*	(44.428.619.000)	(113.462.835.717)	(55.981.242.540)	7.301.990.637	2.375.474.583

	31 Desember/*December 31,* 2025					
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	DIRE Simas Plaza Indonesia	PT Sahabat Duta Wisata	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
Aset/*Assets*						
Lancar/*Current*	196.008.687.000	299.310.802.358	9.835.133.013.558	120.889.067.940	155.214.745.307	133.958.299.897
Tidak lancar/ *Noncurrent*	1.871.026.788.000	2.582.977.614.301	-	1.405.933.888.528	1.810.845.837.794	76.724.726.719
Jumlah/*Total*	2.067.035.475.000	2.882.288.416.659	9.835.133.013.558	1.526.822.956.468	1.966.060.583.101	210.683.026.616
Liabilitas/*Liabilities*						
Jangka pendek/ *Current*	105.122.069.000	2.380.416.753.248	2.374.729.875	124.823.989.173	204.886.096.161	6.809.075.150
Jangka panjang *Noncurrent*	228.723.542.000	91.737.876.099	-	688.475.038.984	957.597.613.248	9.798.657.371
Jumlah/*Total*	333.845.611.000	2.472.154.629.347	2.374.729.875	813.299.028.157	1.162.483.709.409	16.607.732.521
Pendapatan/ *Revenues*	121.696.490.000	217.602.958.615	431.361.903.445	88.142.271.890	234.402.662.316	42.941.463.527
Beban/Expenses	128.747.404.000	102.217.214.824	18.798.060.336	71.045.552.261	131.639.465.407	40.753.723.519
Laba (rugi) bersih/ *Net profit (loss)*	(100.689.510.000)	(162.980.778.922)	412.563.843.109	(57.704.910.000)	(25.446.219.018)	(2.020.483.040)

b. Ventura Bersama

Perubahan dalam kepentingan pada ventura bersama, adalah sebagai berikut:

b. Joint Ventures

Movement of interests in the joint ventures are summarized as follows:

		Perubahan selama periode 2026/*Changes during period 2026*						
Nama Entitas/ *Name of Companies*	Nilai Investasi Awal Periode/ *Carrying Value of Investment at the Beginning of the Period*	Penambahan Investasi/ *Additional Investments*	Ekuitas pada Laba (Rugi) Periode Berjalan/ *Share in Profit (Loss) For the Period*	Ekuitas pada Penghasilan Komprehensif Lain/ *Share in Other Comprehensive Income*	Kerugian (Keuntungan) yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ *Unrealized Gains (Loss) on Transactions with the Joint Ventures*	Keuntungan Direalisasi dari dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ *Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures*	Dampak Akuisisi *)/ *Impact of Acquisition *)*	Nilai Investasi Akhir Periode/ *Carrying Value of Investment at the End of the Period*
PT Syandana Berkat Usaha	22.082.538.811	-	(2.542.843.876)	1.362.241	-	-	-	19.541.057.176
PT Bumi Parama Wisesa	362.013.317.771	-	214.582.451.240	660.363.926	-	43.197.262.907	-	620.453.395.844
PT Saka Surya Wisesa	-	501.840.000.000	(127.675.977.678)	211.922.054	-	-	-	374.375.944.376
PT Indonesia International Expo	259.403.999.409	-	14.905.900.101	347.935.799	-	-	-	274.657.835.309
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	5.212.950.824	-	181.420.187	-	-	-	-	5.394.371.011
PT BSD Diamond Development	106.566.523.392	-	(1.347.494.581)	16.667.226	-	2.746.001.348	-	107.981.697.385
PT Sinar Artotel Indonesia	605.978.220	-	1.344.378	-	-	-	-	607.322.599
PT Sinar Mitbana Mas	405.748.232.550	136.000.000.000	(5.333.551.127)	81.642.287	(107.717.751.806)	27.187.236.051	-	455.965.807.955
PT Sentra Berkat Maju	97.892.147.116	-	489.455.192	17.187.183	-	-	-	98.398.789.491
PT Rimba Kreasi Swasa	8.939.166.536	12.250.000.000	(32.274.335)	-	-	-	-	21.156.892.201
PT Duti Diamond Development	18.068.668.302	57.770.420.450	(12.948.703.725)	-	-	70.639.466.764	(133.529.851.791)	-
PT Ruby Karya Sejahtera	635.905.850.970	-	(2.766.895.768)	-	730.787.761	-	-	633.869.742.964
Jumlah/ *Total*	1.922.439.373.902	707.860.420.450	77.512.830.008	1.337.080.716	(106.986.964.045)	143.769.967.070	(133.529.851.791)	2.612.402.856.311

*) merupakan saldo investasi pada tanggal akusisi (Catatan 1c) - Entitas anak mulai dikonsolidasikan sejak April 2026/
represents balance of investment at the date of acquisition (Note 1c) - The subsidiary started to be consolidated in April 2026

		Perubahan selama tahun 2025/*Changes during year 2025*							
Nama Entitas/ *Name of Companies*	Nilai Investasi Awal Tahun/ *Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year*	Penambahan (Penurunan) Investasi/ *Additional (Deduction) Investments*	Pembagian Keuntungan/ *Profit Distribution*	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ *Share in Profit (Loss) For the Year*	Ekuitas pada Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ *Share in Other Comprehensive Income (Loss)*	Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ *Unrealized Gains on Transactions with the Joint Ventures*	Keuntungan Direalisasi dari dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ *Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures*	Dampak Akuisisi *)/ *Impact of Acquisition *)*	Nilai Investasi Akhir Tahun/ *Carrying Value of Investment at the End of the Year*
PT Syandana Berkat Usaha	40.589.360.277	-	(12.000.000.000)	(6.506.821.466)	-	-	-	-	22.082.538.811
PT Bumi Parama Wisesa	288.655.756.239	(203.898.000.000)	(51.000.000.000)	257.098.845.580	(53.433.224)	-	71.210.149.176	-	362.013.317.771
PT Saka Surya Wisesa	449.139.639.337	-	-	115.346.791.933	(33.935.270)	(564.452.496.000)	-	-	-
PT Serpong Mas Telematika	83.861.278.942	(26.400.000.000)	-	17.148.694.098	-	-	-	(74.609.973.040)	-
PT Indonesia International Expo	216.977.113.249	-	-	42.427.238.431	(352.271)	-	-	-	259.403.999.409
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	4.340.365.817	-	-	872.585.007	-	-	-	-	5.212.950.824
PT BSD Diamond Development	280.274.218.844	(240.000.000.000)	(60.000.000.000)	59.022.639.326	(10.444.198)	-	67.280.109.420	-	106.566.523.392
PT Sinar Artotel Indonesia	616.360.903	-	-	(10.382.683)	-	-	-	-	605.978.220
PT Sinar Mitbana Mas	127.194.519.517	293.200.000.000	-	77.958.082.412	(48.252.566)	(232.117.255.730)	139.561.138.916	-	405.748.232.550
PT Sentra Berkat Maju	98.558.676.579	-	-	(666.529.463)	-	-	-	-	97.892.147.116
PT Rimba Kreasi Swasa	8.854.373.924	-	-	84.792.612	-	-	-	-	8.939.166.536
PT Duti Diamond Development	18.307.344.734	-	-	(238.676.432)	-	-	-	-	18.068.668.302
PT Ruby Karya Sejahtera	606.744.809.516	34.250.000.000	-	(5.116.939.296)	27.980.750	-	-	-	635.905.850.970
Jumlah/ *Total*	2.224.113.817.878	(142.848.000.000)	(123.000.000.000)	557.420.320.061	(118.436.779)	(796.569.751.730)	278.051.397.513	(74.609.973.040)	1.922.439.373.902

*) merupakan saldo investasi pada tanggal akusisi (Catatan 1c) - Entitas anak mulai dikonsolidasikan sejak Desember 2025/
represents balance of investment at the date of acquisition (Note 1c) - The subsidiary started to be consolidated in December 2025

PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS)

Pada bulan Mei 2026, para pemegang saham RIKS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 35.000.000.000. Bagian PT Wahana Mitra Swasa, entitas anak, atas peningkatan ini sebesar Rp 12.250.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham tidak berubah.

PT Duti Diamond Develepment (DDD)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan Saham No. 93 tanggal 29 April 2026 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) dan PT Saranapapan Ekasejati (SPE), entitas-entitas anak, masing-masing mengakuisisi 267.574 lembar saham dan 1 lembar saham DDD, sehingga kepemilikan Grup pada DDD meningkat dari 30% menjadi 100% dan Grup memperoleh pengendalian atas DDD sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak April 2026 (Catatan 1c).

Pada periode 2026, DUTI mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada DDD sebesar Rp 70.639.466.764.

Akuisisi DDD tidak memenuhi kualifikasi sebagai kombinasi bisnis sesuai dengan PSAK No. 103, “Kombinasi Bisnis” sehingga akuisisi ini dicatat sebagai akuisisi aset.

PT Syandana Berkat Usaha (SBU)

Pada bulan Mei 2025, SBU membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 20.000.000.000 atau setara dengan Rp 250.000 per lembar saham. Bagian PT Garwita Sentra Utama, entitas anak, atas pembagian dividen tunai sebesar Rp 12.000.000.000.

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

Pada bulan September 2025, para pemegang saham BPW menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 399.800.000.000. Bagian Perusahaan atas penurunan ini adalah sebesar Rp 203.898.000.000. Penurunan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham BPW tidak berubah.

PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS)

In May 2026, the shareholders agreed to increase RIKS’s issued and paid-up capital stock amounting to Rp 35,000,000,000. PT Wahana Mitra Swasa, a subsidiary, share in this increase amounted to Rp 12,250,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

PT Duti Diamond Development (DDD)

Based on Notarial Deed of Shares Acquisition No. 93 dated April 29, 2026 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) and PT Saranapapan Ekasejati (SPE), subsidiaries, acquired a total of 267,574 shares of stock and 1 share of stock of DDD, respectively, thus increasing the Group ownership interest in DDD from 30% to 100% and obtained control over DDD. Accordingly, the financial statements of DDD started to be consolidated with that of the Group in April 2026 (Note 1c).

In 2026, DUTI recorded realized gain from land sold to DDD amounting to Rp 70,639,466,764.

The acquisition of DDD did not qualify as a business combination in accordance with PSAK No. 103, “Business Combination”, thus, was accounted for as an acquisition of asset.

PT Syandana Berkat Usaha (SBU)

In May 2025, SBU agreed to distribute cash dividends to shareholders amounting to Rp 20,000,000,000 or equivalent to Rp 250,000 per share. The share of PT Garwita Sentra Utama, a subsidiary, on this cash dividend amounted to Rp 12,000,000,000.

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

In September 2025, the shareholders of BPW agreed to decrease its issued and paid-up capital stock amounting to Rp 399,800,000,000. The Company’s share in this decrease amounted to Rp 203,898,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the decrease was done proportionately.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada BPW masing-masing sebesar Rp 43.197.262.907 dan Rp 71.210.149.176.

In 2026 and 2025, the Company recorded realized gain from land sold to BPW amounting to Rp 43,197,262,907 and Rp 71,210,149,176, respectively.

Pada bulan April 2025, BPW membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 100.000.000.000 atau setara dengan Rp 89.957 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai sebesar Rp 51.000.000.000.

In April 2025, BPW agreed to distribute cash dividend to shareholders amounting to Rp 100,000,000,000, or equivalent to Rp 89,957 per share. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 51,000,000,000.

PT Saka Surya Wisesa (SSW)

PT Saka Surya Wisesa (SSW)

SSW mengalami kerugian pada tanggal 31 Desember 2025. Pada tanggal 31 Desember 2025, bagian Perusahaan atas kerugian SSW setelah dikurangi dengan keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup telah melebihi nilai tercatat investasi sehingga investasi dalam saham biasa pada SSW dicatat sebesar nihil. Bagian kerugian bersih dari SSW yang belum diakui adalah sebesar Rp 119.783.463.534 pada tanggal 31 Desember 2025.

SSW has reported losses as of December 31, 2025. As of December 31, 2025, the Company's share in net losses after deducting unrealized gain on transaction with the Group has already exceeded the acquisition cost of its investment, thus, the carrying value of investment in SSW had been reduced to zero. Unrecognized share in losses of SSW amounted to Rp 119,783,463,534 as of December 31, 2025.

Pada bulan Januari 2026, pada pemegang saham SSW menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 984.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini adalah sebesar Rp 501.840.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SSW tidak berubah.

In January 2026, the shareholders of SSW agreed to increase its issued and paid-up capital stock amounting to Rp 984,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 501,840,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

Pada tahun 2025, Perusahaan mengakui penjualan tanah kepada SSW. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 564.452.496.000 atau mencerminkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SSW sebesar 51%.

In 2025, the Company recognized sale of land to SSW. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 564,452,496,000, representing ownership interest of the Company in SSW of 51%.

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

Pada tanggal 4 Desember 2025, SMTA meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 2.500.000.000 yang terdiri dari 25.000 lembar saham menjadi Rp 89.095.500.000 yang terdiri dari 890.955 lembar saham, yang diambil bagian oleh PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, sebesar Rp 65.587.500.000 yang terdiri dari 655.875 lembar saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMM pada SMTA dari 49,50% menjadi 75,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas SMTA sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas

On December 4, 2025, SMTA increased its issued and paid-up capital from Rp 2,500,000,000 consisting of 25,000 shares to Rp 89,095,500,000 consisting of 890,955 shares, which was subscribed by PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, for Rp 65,587,500,000 consisting of 655,875 shares. This transaction increased SMM's ownership interest in SMTA from 49.50% to 75.00% and the Group obtained control over SMTA. Accordingly, the financial statements of SMTA started to be consolidated with that of the Group in December 2025 (Note 1c).

anak tersebut sejak Desember 2025 (Catatan 1c).

Pada tahun 2025, SMTA melakukan pembayaran piutang sebesar Rp 26.400.000.000.

In 2025, SMTA made payment amounting to Rp 26,400,000,000.

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman tanggal 18 Februari 2016 yang diamandemen pada tanggal 4 Juli 2019, 5 Juli 2019 dan 30 April 2021, PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 76.000.000.000 kepada SMTA. Jangka waktu pinjaman adalah 9 tahun. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar Suku Bunga Dasar Kredit korporasi Bank Mandiri +1%.

Based on the Loan Agreement dated February 18, 2016, which was amended on July 4, 2019, July 5, 2019 and April 30, 2021, PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, agreed to provide loan to SMTA with maximum amount of Rp 76,000,000,000. The loan will mature on 9 years. Annual interest rate of the loan is interest rate of Prime Lending Rate of Bank Mandiri plus 1%.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 20 September 2019, yang diamandemen pada tanggal 17 Februari 2020 dan 30 April 2021, SMM memberikan tambahan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 32.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 9 tahun. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar Suku Bunga Dasar Kredit korporasi Bank Mandiri +1%.

Based on the Loan Agreement dated September 20, 2019, which was amended on February 17, 2020 and April 30, 2021, SMM agreed to provide additional loan to SMTA with maximum amount of Rp 32,000,000,000. The loan will mature on 9 years. Annual interest rate of the loan is interest rate of Prime Lending Rate of Bank Mandiri plus 1%.

PT BSD Diamond Development (BDD)

PT BSD Diamond Development (BDD)

Pada bulan Januari 2025, para pemegang saham BDD menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 600.000.000.000. Bagian Perusahaan atas penurunan ini sebesar Rp 240.000.000.000. Penurunan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham BDD tidak berubah.

In January 2025, the shareholders agreed to decrease BDD's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 600,000,000,000. The Company's share in this decrease amounted to Rp 240,000,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the decrease was done proportionately.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada BDD dari periode sebelumnya masing-masing sebesar Rp 2.746.001.348 dan Rp 67.280.109.420.

In 2026 and 2025, the Company recorded realized gain from land sold to BDD in prior periods amounting to Rp 2,746,001,348 and Rp 67,280,109,420, respectively.

Pada tahun 2025, BDD membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 150.000.000.000 atau setara dengan Rp 15.000.000 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 60.000.000.000.

In 2025, BDD agreed to distribute cash dividends to shareholders amounting to Rp 150,000,000,000 or equivalent to Rp 15,000,000 per share. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 60,000,000,000.

PT Sinar Mitbana Mas (SIMM)

Pada bulan Maret 2026, para pemegang saham SIMM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 340.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini sebesar Rp 136.000.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SIMM tidak berubah.

Pada bulan Juli 2025, para pemegang saham SIMM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 733.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini sebesar Rp 293.200.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SIMM tidak berubah.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan mengakui penjualan tanah kepada SIMM. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut masing-masing sebesar Rp 107.717.751.806 dan Rp 232.117.255.730 atau mencerminkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SIMM sebesar 40%.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada SIMM pada periode sebelumnya masing-masing sebesar Rp 27.187.236.051 dan Rp 139.561.138.916.

PT Sinar Mitbana Mas (SIMM)

In March 2026, the shareholders agreed to increase SIMM's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 340,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 136,000,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

In July 2025, the shareholders agreed to increase SIMM's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 733,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 293,200,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

In 2026 and 2025, the Company recognized sale of land to SIMM. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 107,717,751,806 and Rp 232,117,255,730, respectively, representing ownership interest of the Company in SIMM of 40%.

In 2026 and 2025, the Company recorded realized gain from land sold to SIMM in prior periods amounting to Rp 27,187,236,051 and Rp 139,561,138,916, respectively.

PT Ruby Karya Sejahtera (RKS)

Pada bulan Oktober 2025, para pemegang saham RKS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 137.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini adalah sebesar Rp 34.250.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham RKS tidak berubah.

Pada periode 2026, Perusahaan mengakui penjualan tanah kepada RKS. Bagian kerugian yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 730.787.761 atau mencerminkan persentase kepemilikan Perusahaan pada RKS sebesar 25%.

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

PT Ruby Karya Sejahtera (RKS)

In October 2025, the shareholders of RKS agreed to increase its issued and paid-up capital amounting to Rp 137,000,000,000. The share of the Company in this increase amounted to Rp 34,250,000,000. There was no change in the ownership interest of shareholders since the increase was done proportionately.

In 2026, the Company recognized sale of land to RKS. Unrealized loss on this transaction amounted to Rp 730,787,761, representing ownership interest of the Company in RKS of 25%.

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset			Assets
Lancar - kas dan setara kas	2.744.466.549.795	2.434.469.398.681	Current - cash and cash equivalents
Lancar - (tidak termasuk kas dan setara kas)	4.567.608.036.607	3.713.790.469.256	Current (excluding cash and cash equivalents)
Tidak lancar	6.552.809.113.882	7.144.362.849.190	Noncurrent
Jumlah	13.864.883.700.284	13.292.622.717.127	Total
Liabilitas			Liabilities
Jangka pendek - utang usaha dan utang lain-lain	1.122.108.491.589	1.767.282.799.728	Current - trade account payable and other accounts payable
Jangka pendek (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	867.512.241.184	1.221.433.312.991	Current (excluding trade and other accounts payable)
Jangka panjang (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	687.605.110.423	593.214.135.073	Noncurrent (excluding trade and other accounts payable)
Jumlah	2.677.225.843.196	3.581.930.247.792	Total
Jumlah ekuitas	11.187.657.857.088	9.710.692.469.335	Total Equity
Pendapatan	684.275.516.047	3.609.188.650.459	Revenues
Penyusutan dan amortisasi	93.744.926.701	123.775.225.442	Depreciation and amortization
Pendapatan bunga	97.791.437.182	113.434.868.410	Interest income
Beban bunga	(94.605.320.200)	(186.389.039.372)	Interest expense
Laba sebelum pajak	426.741.219.442	602.722.335.460	Income before tax
Beban pajak	(21.466.984.650)	(8.379.189.047)	Tax expense
Laba periode berjalan	405.274.234.792	594.280.478.521	Profit for the period
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	2.384.351.518	(666.496.172)	Other comprehensive income (loss)
Jumlah penghasilan komprehensif	407.658.586.310	594.946.974.693	Total comprehensive income

Grup tidak memiliki bagian atas liabilitas kontinjensi atau komitmen permodalan dari ventura bersama dan entitas asosiasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The Group has no share of any contingent liabilities or capital commitments of the joint ventures and associates as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain

Investasi dalam saham yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

At Fair Value Through Other Comprehensive Income

Investments in common shares of stock recorded at fair value through other comprehensive income follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Dana Digital Group	372.875.000.000	372.875.000.000	PT Dana Digital Group
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd.	49.263.000.000	49.263.000.000	Liven Indonesia Holding Pte., Ltd.
Digital Classifieds Group Pty., Ltd.	16.129.167.853	16.129.167.853	Digital Classifieds Group Pty., Ltd.
PT Damai Indah Golf Tbk	11.010.000.000	11.010.000.000	PT Damai Indah Golf Tbk
Amoda Pte., Ltd.	8.345.121.620	8.345.121.620	Amoda Pte., Ltd.
Vidi Vici Digital Pte., Ltd.	7.692.234.436	7.692.234.436	Vidi Vici Digital Pte., Ltd.
PT Muara Juara Kreasi Indonesia	5.375.319.950	5.375.319.950	PT Muara Juara Kreasi Indonesia
PT Bintaro Serpong Damai	4.850.000.000	4.850.000.000	PT Bintaro Serpong Damai
PT Increase Laboratorium Indonesia	4.451.848.500	4.451.848.500	PT Increase Laboratorium Indonesia
Brik Construction Tech Pte., Ltd.	3.854.000.000	3.854.000.000	Brik Construction Tech Pte., Ltd.
Keuntungan yang belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar	99.315.068.399	92.566.241.891	Unrealized gain on increase in fair value
Jumlah - Bersih	583.160.760.758	576.411.934.250	Total - Net

Pada bulan Agustus 2022, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), entitas anak, menempatkan investasi pada saham PT Dana Digital Group (DDG) sebesar Rp 372.875.000.000. Nilai wajar investasi dalam saham DDG pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar Rp 379.797.680.959 dan Rp 379.441.416.806 yang masing-masing ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Tobing Panuturi dan Rekan, penilai independen, tertanggal 5 Maret 2026 dan estimasi manajemen.

In August 2022, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), a subsidiary, placed investment in shares of PT Dana Digital Group (DDG) amounting to Rp 372,875,000,000. Fair value of investments in shares of DDG as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp 379,797,680,959 and Rp 379,441,416,806, respectively, was determined based on report of KJPP Tobing Panuturi, an independent appraiser, dated March 5, 2026 and management estimation.

Pada bulan Desember 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Liven Indonesia Holding Pte., Ltd., sebesar US$ 3.000.000 atau setara dengan Rp 49.263.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 53.994.000.000 dan Rp 50.346.000.000.

In December 2024, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Liven Indonesia Holding Pte., Ltd., amounting to US$ 3,000,000 or equivalent to Rp 49,263,000,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 53.994.000.000 and Rp 50,346,000,000, respectively.

Pada bulan Desember 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Digital Classified Group Pty., Ltd., sebesar US$ 999.948,41 atau setara dengan Rp 16.129.167.853. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 17.997.071.485 dan Rp 16.781.134.218.

In December 2024, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Digital Classified Group Pty., Ltd., amounting to US$ 999,948.41 or equivalent to Rp 16,129,167,853. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 17,997,071,485 and Rp 16,781,134,218, respectively.

Nilai wajar investasi dalam saham PT Damai Indah Golf Tbk pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp 92.962.000.000 yang ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, tertanggal 13 Februari 2026.

The fair value of investments in shares of PT Damai Indah Golf Tbk as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp 92,962,000,000 was determined based on report of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated February 13, 2026.

Pada bulan Maret 2025, surat utang konversi pada Amoda Pte., Ltd., dikonversi menjadi saham preferen *Series Seed-4* sebesar US$ 507.889 atau setara dengan Rp 8.345.121.620. Atas konversi ini, SPM mencatat keuntungan atas konversi sebesar Rp 3.415.823.120 yang telah dicatat pada akun "Lain-lain – bersih" pada laba rugi tahun 2025 (Catatan 52). Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 9.140.986.222 dan Rp 8.523.393.198.

In March 2025, the convertible notes in Amoda Pte., Ltd., were converted into Series Seed-4 preferred stock amounting to US$ 507,889 or equivalent to Rp 8,345,121,620. Upon this conversion, SPM recorded a gain on conversion of Rp 3,415,823,120 which was recorded in "Others – net" account in 2025's profit or loss. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of investment amounted to Rp 9,140,986,222 and Rp 8,523,393,198, respectively.

Pada bulan September 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Vidi Vici Digital Pte., Ltd., sebesar US$ 499.204 atau setara dengan Rp 7.862.463.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 8.984.673.592 dan Rp 8.377.641.528.

In September 2024, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Vidi Vici Digital Pte., Ltd., amounting to US$ 499,204 or equivalent to Rp 7,862,463,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 8,984,673,592 and Rp 8,377,641,528, respectively.

Pada bulan April 2023, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada PT Muara Juara Kreasi Indonesia (MJKI) sebesar Rp 5.375.319.950. Nilai wajar investasi dalam saham pada MJKI pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 6.200.000.000 yang ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Putri Anugrah & Rekan, penilai independen, tertanggal 19 Maret 2025.

In April 2023, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of PT Muara Juara Kreasi Indonesia (MJKI) amounting to Rp 5,375,319,950. The fair value of investment in shares of MJKI as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp 6,200,000,000, was determined based on report of KJPP Putri Anugrah & Rekan, an independent appraiser, dated March 19, 2025.

Nilai wajar investasi dalam saham PT Bintaro Serpong Damai pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp 5.133.000.000 ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, masing-masing tertanggal 13 Februari 2026.

Fair value of investments in shares of PT Bintaro Serpong Damai as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp 5,133,000,000 was determined based on report of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated February 13, 2026.

Pada bulan April 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada PT Increase Laboratorium Indonesia sebesar Rp 4.451.848.500. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 4.451.848.500.

In April 2025, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of PT Increase Laboratorium Indonesia amounting to Rp 4,451,848,500. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 4,451,848,500.

Pada bulan Mei 2023, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Brik Construction Tech Pte., Ltd., sebesar US$ 250.000 atau setara dengan Rp 3.672.500.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 4.499.500.000 dan Rp 4.195.500.000.

In May 2023, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Brik Construction Tech Pte., Ltd., amounting to US$ 250,000 or equivalent to Rp 3,672,500.000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 4,499,500,000 and Rp 4,195,500,000, respectively.

Perubahan nilai wajar atas keuntungan belum direalisasi dari perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada ekuitas di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movement of cumulative unrealized gain on change in fair value of financial assets at fair value through OCI under the equity section of the consolidated statements of financial position is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	92.566.241.891	71.516.713.564	Balance at the beginning of the period
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar - bersih (Catatan 42)	6.748.826.508	21.049.528.327	Unrealized gain on increase in fair value - net (Note 42)
Saldo akhir periode	99.315.068.399	92.566.241.891	Balance at the end of the period

14. Tanah yang Belum Dikembangkan / Land for Development

Akun ini terdiri dari tanah mentah berdasarkan ijin lokasi yang dimiliki oleh:

This account consists of land classified based on location rights owned by:

Nama Proyek/ *Name of Projects*	Lokasi/ *Location*	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*) Luas Tanah/ *Land Area* m2/*sqm*	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*) Jumlah/ *Amount*	31 Desember/*December 31,* 2025 Luas Tanah/ *Land Area* m2/*sqm*	31 Desember/*December 31,* 2025 Jumlah/ *Amount*
BSD City	Bogor dan/*and* Tangerang	19.996.880	9.804.080.052.237	19.716.205	8.477.798.096.299
Harvest City	Bekasi dan/*and* Bogor	6.866.559	2.404.207.571.211	6.562.246	2.309.339.159.115
Roxy II	Roxy, Jakarta Pusat	177.418	2.325.228.725.432	177.264	1.792.806.777.321
Surabaya*	Benowo, Surabaya	4.352.470	1.443.195.566.361	4.352.470	1.442.728.623.361
Grand Wisata	Bekasi	4.642.438	810.418.173.138	4.637.133	781.316.404.510
Rancamaya	Bogor	1.355.548	576.386.264.262	1.381.922	582.339.112.986
Kota Wisata	Cibubur, Jawa Barat	496.198	466.525.655.747	489.110	412.648.294.828
Makassar *	Makassar, Sulawesi Selatan	53.667	430.464.338.153	53.667	430.645.093.553
Surabaya*	Dukuh Pakis, Surabaya	31.005	272.598.725.514	31.005	272.598.725.514
Surabaya	Lakarsantri, Surabaya	414.530	266.265.150.000	414.530	266.265.150.000
Bekasi	Jatisampurna, Bekasi	86.002	237.650.561.857	113.693	313.285.493.277
Serpong	Tangerang	357.495	219.029.389.753	435.701	254.870.594.724
Palembang *	Palembang, Sumatera Selatan	1.435.323	205.894.126.895	1.435.323	205.894.126.895
Royal Tajur	Bogor	201.856	197.032.410.133	205.548	197.731.722.911
Kota Wisata - Ecovia	Cibubur, Jawa Barat	1.348.710	149.079.685.390	1.400.562	234.240.461.352
Grand City	Samarinda	736.283	136.212.355.000	736.283	136.212.355.000
Bekasi *	Bekasi	850.306	120.931.867.153	850.306	120.931.867.153
Surabaya*	Tanjung Sari, Surabaya	16.769	101.607.325.855	16.769	101.607.325.855
Grand City	Balikpapan	1.375.059	45.767.003.329	1.375.059	50.642.971.545
Jakarta	Jakarta, Jakarta Pusat	693	22.129.062.263	693	22.129.062.263
Mangga Dua Center	Jagirwonokromo, Surabaya	24.186	17.136.807.556	24.186	17.136.807.556
Intermoda*	Tangerang	9.146	16.211.458.375	9.146	16.211.458.375
Kota Bunga	Desa Sukanagalih dan/*and* Desa Batulawang	64.715	8.027.054.168	64.715	8.027.054.168
Jumlah/*Total*		44.893.255	20.276.079.329.781	44.483.536	18.447.406.738.561

* Proyek entitas anak yang belum beroperasi komersial (Catatan 1c)/
Project of subsidiaries which has no commercial operation (Note 1c)

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land for development follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited)*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	18.447.406.738.561	17.713.124.553.688	Beginning balance
Penambahan	2.139.633.109.048	2.404.574.399.204	Additions
Reklasifikasi	-	(17.297.627.512)	Reclassification
Pengurangan	(310.960.517.828)	(1.652.994.586.819)	Deductions
Saldo akhir	20.276.079.329.781	18.447.406.738.561	Ending balance

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi ke properti investasi sebesar Rp 17.297.627.512 (Catatan 16). Reklasifikasi ke properti investasi dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2025 represent reclassification to investment properties amounting to Rp 17,297,627,512 (Note 16). Reclassification to investment properties was due to change in intended usage of those assets.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, luas tanah yang belum dikembangkan Perusahaan masing-masing sebesar 65,77% dan 51,94% tercatat atas nama Para Pendiri, masing-masing sebesar 34,23% dan 48,06% tercatat atas nama Perusahaan. Sedangkan seluruh tanah yang belum dikembangkan entitas anak adalah atas nama entitas anak.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of the Company representing 65.77% and 51.94%, respectively, of the total area are under the Founders' name, 34.23% and 48.06%, respectively, are under the name of the Company. Meanwhile, all land for development of Company's subsidiaries are under the name of the subsidiaries.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 161.169 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of the Company measuring 161,169 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 12.824 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of the Company measuring 12,824 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 90.558 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Permata Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025, land for development of the Company measuring 90,558 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Permata Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan dan PT Bumi Sentra Selaras, entitas anak, seluas 442.820 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of the Company and PT Bumi Sentra Selaras, a subsidiary, measuring 442,820 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 176.812 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of the Company measuring 176,812 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan PT Bumi Paramudita Mas dan PT Sinar Mas Intermoda, entitas-entitas anak, masing-masing seluas 16.769 m^2 dan 9.146 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of PT Bumi Paramudita Mas and PT Sinar Mas Intermoda, subsidiaries, measuring 16,769 square meters and 9,146 square meters, respectively, are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan milik PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), entitas anak, seluas 72.428 m^2 dijadikan jaminan atas utang bank dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land for development of PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), a subsidiary, measuring 72,428 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 163.145 m^2 dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Mega Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026, land for development of the Company measuring 163,145 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Mega Tbk (Note 30).

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

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

15. Aset Tetap / 15. Property and Equipment

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode 2026 (Sembilan Bulan)/ *Changes during 2026 (Nine Months)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	309.397.037.218	-	-	-	309.397.037.218	Land
Bangunan	1.334.625.153.006	3.212.966.320	-	106.104.058.600	1.443.942.177.926	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	16.956.274.901	-	-	-	16.956.274.901	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Peralatan kantor	629.555.751.262	7.523.432.873	(261.080.682)	-	636.818.103.453	Office equipment
Peralatan proyek	104.225.704.357	6.665.297.300	(594.407.773)	2.048.790.338	112.345.384.222	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.616.000	-	-	-	686.616.000	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	212.813.764.345	3.542.643.500	(5.609.359.331)	3.192.300.000	213.939.348.514	Machinery
Kendaraan	213.451.677.470	8.215.413.621	(13.965.153.772)	-	207.701.937.319	Motor vehicles
Jumlah	2.826.125.921.664	29.159.753.614	(20.430.001.558)	111.345.148.938	2.946.200.822.658	Subtotal
Aset tetap dalam pembangunan	16.701.636.270	17.431.137.851	(59.675.000)	(9.294.804.338)	24.778.294.783	Construction in progress
Jumlah	2.842.827.557.934	46.590.891.465	(20.489.676.558)	102.050.344.600	2.970.979.117.441	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	684.677.678.316	56.089.408.761	-	-	740.767.087.077	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	7.845.432.577	1.114.233.632	-	-	8.959.666.209	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	1.538.943.104	Leasehold improvements
Peralatan kantor	581.275.386.093	17.318.407.971	(261.080.682)	-	598.332.713.382	Office equipment
Peralatan proyek	32.611.967.440	8.799.880.622	(594.407.773)	-	40.817.440.289	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.615.543	-	-	-	686.615.543	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	175.127.340.493	3.957.559.880	(4.303.447.340)	-	174.781.453.033	Machinery
Kendaraan	120.788.616.588	14.199.174.922	(13.184.858.335)	-	121.802.933.175	Motor vehicles
Jumlah	1.607.426.980.154	101.478.665.788	(18.343.794.130)	-	1.690.561.851.812	Total
Nilai Tercatat	1.235.400.577.780				1.280.417.265.629	Net Carrying Value

		Perubahan selama tahun 2025 (Satu Tahun)/ *Changes during 2025 (One Year)*						
	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Penambahan/ *Additions*	Saldo Entitas Anak yang Diakuisisi dan Dikonsolidasikan/ *Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)*	Pelepasan entitas anak/*Disposal of subsidiaries*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:								At cost:
Kepemilikan langsung								Direct acquisitions
Tanah	307.217.592.803	1.538.438.079	-	-	-	641.006.336	309.397.037.218	Land
Bangunan	1.284.126.767.913	2.672.190.000	1.266.732.224	-	-	46.559.462.869	1.334.625.153.006	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	16.731.784.901	1.769.589.750	-	(1.668.024.750)	-	122.925.000	16.956.274.901	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Peralatan kantor	611.370.057.950	18.927.157.363	359.740.057	(197.940.750)	(1.007.223.358)	103.960.000	629.555.751.262	Office equipment
Peralatan proyek	34.005.547.071	2.279.364.872	68.853.656.414	(912.864.000)	-	-	104.225.704.357	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.616.000	-	-	-	-	-	686.616.000	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	209.635.955.521	3.454.693.824	-	-	-	(276.885.000)	212.813.764.345	Machinery
Kendaraan	204.481.615.932	17.306.279.084	513.685.228	(506.342.000)	(8.343.560.774)	-	213.451.677.470	Motor vehicles
Jumlah	2.672.669.881.196	47.947.712.972	70.993.813.923	(3.285.171.500)	(9.350.784.132)	47.150.469.205	2.826.125.921.664	Subtotal
Aset tetap dalam pembangunan	1.216.094.167	12.184.778.725	5.509.237.745	(4.093.480.200)	(94.994.167)	1.980.000.000	16.701.636.270	Construction in progress
Jumlah	2.673.885.975.363	60.132.491.697	76.503.051.668	(7.378.651.700)	(9.445.778.299)	49.130.469.205	2.842.827.557.934	Total
Akumulasi penyusutan:								Accumulated depreciation:
Bangunan	612.481.589.078	72.168.380.903	-	-	-	27.708.335	684.677.678.316	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	6.242.036.261	1.523.237.932	-	(41.173.908)	-	121.332.292	7.845.432.577	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	-	-	1.538.943.104	Leasehold improvements
Peralatan kantor	559.025.142.824	23.274.525.938	-	(17.059.311)	(1.007.223.358)	-	581.275.386.093	Office equipment
Peralatan proyek	30.175.945.041	2.489.931.399	-	(53.909.000)	-	-	32.611.967.440	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.615.543	-	-	-	-	-	686.615.543	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	170.175.539.395	5.100.841.725	-	-	-	(149.040.627)	175.127.340.493	Machinery
Kendaraan	111.909.464.901	17.099.872.544	-	(28.983.000)	(8.191.737.857)	-	120.788.616.588	Motor vehicles
Jumlah	1.495.110.276.147	121.656.790.441	-	(141.125.219)	(9.198.961.215)	-	1.607.426.980.154	Total
Nilai Tercatat	1.178.775.699.216						1.235.400.577.780	Net Carrying Value

Pengurangan aset tetap termasuk penjualan aset tetap tertentu dengan rincian sebagai berikut:

Deductions of property and equipment includes sale of certain property and equipment with details as follows:

	(Tidak diaudit/*Unaudited*) (Sembilan bulan/*Nine months*) 30 September/*September 30,*		
	2026	2025	
Harga jual	3.719.451.788	892.872.976	Selling price
Nilai tercatat	780.295.437	-	Net carrying value
Keuntungan penjualan	2.939.156.351	892.872.976	Gain on sale

Pengurangan aset tetap pada periode 2026 sehubungan dengan penghapusan aset tetap sebesar Rp 1.305.911.991, yang dicatat sebagai bagian dari akun “Lain-lain - bersih” pada laba rugi.

Deduction of property and equipment in 2026 pertain to write off property and equipment amounting Rp 1,305,911,991, which is recorded as part of “Others – net” in profit or loss.

Pengurangan aset tetap dalam pembangunan pada periode 2026 sebesar Rp 59.675.000 merupakan biaya renovasi bangunan yang tidak diselesaikan sehingga dibebankan pada laba rugi

The decrease in construction in progress in 2026 amouting to Rp 59,675,000 represents building renovation costs that were not completed, thus was recognized as an expense in profit or loss

Pembebanan penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation charged to operations is allocated as follows:

	(Tidak diaudit/*Unaudited*) (Sembilan bulan/*Nine months*) 30 September/*September 30,* 2026	2025	
Beban umum dan administrasi (Catatan 48)	56.679.337.834	54.745.531.388	General and administrative expenses (Note 48)
Beban pokok penjualan (Catatan 46)	37.150.895.797	29.960.567.674	Cost of revenues (Note 46)
Beban penjualan (Catatan 47)	3.816.827.369	1.555.028.392	Selling expenses (Note 47)
Beban lain-lain - bersih	3.831.604.787	3.947.644.862	Others - net
Jumlah	101.478.665.788	90.208.772.316	Total

Pada tanggal 30 September 2026, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi pembangunan fasilitas pendukung gedung Perusahaan sebesar Rp 7.556.466.684 atau sebesar 58% dari nilai kontrak, serta akumulasi Pembangunan fasilitas pendukung Gedung PT Sinar Mas Teladan (SMT), PT Serpong Mas Telematika (SMTA), PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM), PT Kurnia Sinergi Mas dan PT Royal Oriental, entitas-entitas anak, masing-masing sebesar Rp 5.880.000.000, Rp 4.817.018.792, Rp 128.111.775, Rp 5.826.697.531 dan Rp 570.000.000 atau masing-masing sebesar 60%, 83%, 82%, 17% dan 95% dari nilai kontrak. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi pembangunan fasilitas pendukung gedung Perusahaan sebesar Rp 2.861.195.750 atau sebesar 89% dari nilai kontrak, serta akumulasi pembangunan fasilitas pendukung gedung SMT, SMTA, SHHM, PT Duta Cakra Pesona dan PT Wijaya Pratama Raya, entitas-entitas anak, masing-masing sebesar Rp 8.063.616.000, Rp 5.509.237.745, Rp 128.111.775, Rp 79.800.000 dan Rp 59.675.000 atau masing-masing sebesar 61%, 91%, 81%, 95% dan 100% dari nilai kontrak. Aset tetap dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2026. Berdasarkan evaluasi manajemen, Grup berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

As of September 30, 2026, construction in progress represents accumulated costs of the Company amounting to Rp 7,556,466,684 or 58% of contract value, and accumulated costs of PT Sinar Mas Teladan (SMT), PT Serpong Mas Telematika (SMTA), PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM), PT Kurnia Sinergi Mas and PT Royal Oriental, subsidiaries, amounting to Rp 5,880,000,000, Rp 4,817,018,792, Rp 128,111,775 Rp 5,826,697,531 and Rp 570,000,000, respectively, or 60%, 83%, 82%, 17% and 95%, respectively, of contract value. While as of December 31, 2025, construction in progress represents accumulated costs of the Company amounting to Rp 2,861,195,750 or 89% of contract value, and accumulated costs of SMT, SMTA, SHHM, PT Duta Cakra Pesona and PT Wijaya Pratama Raya, subsidiaries, amounting to Rp 8,063,616,000, Rp 5,509,237,745, Rp 128,111,775, Rp 79,800,000 and Rp 59,675,000, respectively, or 61%, 91%, 81%, 95% and 100%, respectively, of contract value. Constructions in progress are expected to be completed in 2026. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Reklasifikasi pada periode 2026 merupakan reklasifikasi dari persediaan ke bangunan sebesar Rp 102.050.344.600 (Catatan 8).

Reclassification in 2026 represent reclassification from inventories to buildings amounting to Rp 102,050,344,600 (Note 8)

Reklasifikasi pada tahun 2025 termasuk reklasifikasi dari persediaan ke bangunan sebesar Rp 47.150.469.205 (Catatan 8), dari properti investasi dalam pembangunan ke aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp 1.980.000.000 (Catatan 16), dari mesin-mesin ke sarana pelengkap bangunan, peralatan kantor dan bangunan masing-masing sebesar Rp 122.925.000, Rp 103.960.000 dan Rp 50.000.000 dan dari bangunan ke tanah sebesar Rp 641.006.336. Reklasifikasi dari

Reclassification in 2025 represents reclassification from inventories to buildings amounting to Rp 47,150,469,205 (Note 8), from investment properties – construction in progress to property and equipment – construction in progress amounting to Rp 1,980,000,000 (Note 16), from machinery to buildings improvement, office equipment and building amounting to Rp 122,925,000, Rp 103,960,000 and Rp 50,000,000, respectively, and from buildings to land amounting to Rp 641,006,336. Reclassification from inventories and land for

persediaan dan tanah yang belum dikembangkan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

development were due to changes in intended usage of those assets.

Entitas anak memiliki beberapa bidang tanah terletak di Jakarta, Bekasi, Bogor dan Balikpapan dengan rincian sebagai berikut:

The Company's subsidiaries own several parcels of land located in Jakarta, Bekasi, Bogor and Balikpapan with details as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)	31 Desember/December 31, 2025	
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City, Bekasi dan Bogor	262.809.242.989	262.809.242.989	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City, Bekasi and Bogor
Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan	31.705.471.994	31.705.471.994	Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan
Hotel Mangga Dua, Jakarta	11.513.862.855	11.513.862.855	Hotel Mangga Dua, Jakarta
Grand City, Balikpapan	3.129.389.500	3.129.389.500	Grand City, Balikpapan
Taman Permata Buana, Jakarta	239.069.880	239.069.880	Taman Permata Buana, Jakarta
Jumlah	309.397.037.218	309.397.037.218	Total

Kepemilikan entitas anak atas tanah Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City, Hotel Mangga Dua, Hotel Le Grandeur Balikpapan, Grand City dan Taman Permata Buana adalah berupa hak guna bangunan yang jatuh tempo masing-masing pada tahun 2029, 2028, 2028, 2046 dan 2036.

The parcels of land where Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City, Mangga Dua Hotel, Le Grandeur Balikpapan Hotel, Grand City and Taman Permata Buana are situated are owned by certain subsidiaries with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) which will expire in 2029, 2028, 2028, 2046 and 2036, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, bangunan Kantor Pemasaran dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Marketing Office building is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, bangunan dan mesin Ocean Park dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Ocean Park building and machines are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 55) dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.833.275.911.380 dan Rp 2.837.516.684.315 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Property and equipment, except land, are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 55), for Rp 2,833,275,911,380 and Rp 2,837,516,684,315 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively, against risks of fire, damages, theft and other possible risks. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah estimasi nilai wajar aset tetap berupa tanah dan bangunan Hotel, tanah dan bangunan Gelar Waroeng, serta bangunan dan mesin proyek Ocean Park dan Go Wet adalah Rp 2.125.490.000.000, berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, tertanggal 5 Maret 2025.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated fair value of land and buildings of Hotel, land and building of Gelar Waroeng, and building and machinery of Ocean Park and Go Wet totaling to Rp 2,125,490,000,000 was based on reports of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated March 5, 2025.

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

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

16. Properti Investasi / Investment Properties

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 properti investasi kepemilikan langsung Grup berlokasi di Jakarta, Depok, Bekasi, Bogor, Semarang dan Tangerang dan disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa (Catatan 57).

The Group's directly acquired investment properties are located in Jakarta, Depok, Bekasi, Bogor, Semarang and Tangerang as of September 30, 2026 and December 31, 2025 being leased out to third parties (Note 57).

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

The movement in this account is as follows:

	Luas Area/ *Area*	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode 2026 (Sembilan bulan)/ *Changes during 2026 (Nine months)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
	m2						
Biaya perolehan:							At cost:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Kuningan	26.418	1.116.398.060.105	-	-	-	1.116.398.060.105	Kuningan
Q-Big GSU	22.694	156.852.195.908	-	-	-	156.852.195.908	Q-Big GSU
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	-	21.941.461.647	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang	53.633	1.216.101.158.636	8.496.500.000	-	2.500.000.000	1.227.097.658.636	DP Mall Semarang
Grand Wisata	24.195	77.109.760.960	-	-	-	77.109.760.960	Grand Wisata
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	-	44.456.700.429	Mall Fantasi
Food Center	8.990	15.017.137.864	-	-	-	15.017.137.864	Food Center
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	56.506	171.554.115.057	-	-	-	171.554.115.057	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Gedung Autograph Thamrin 9	37.999	1.082.732.903.245	-	-	-	1.082.732.903.245	Autograph Thamrin 9 building
Sinarmas Land Plaza	84.646	720.268.015.454	-	-	-	720.268.015.454	Sinarmas Land Plaza
ITC BSD	13.950	94.438.318.469	-	-	-	94.438.318.469	ITC BSD
Mall The Breeze	29.040	385.269.171.063	-	(5.926.926.000)	70.315.159.037	449.657.404.100	Mall The Breeze
My Republic Plaza	29.738	232.441.827.353	-	-	-	232.441.827.353	My Republic Plaza
HQ (dahulu Cashbac)	2.585	53.392.535.100	-	-	-	53.392.535.100	HQ (formerly Cashbac)
Epicentrum Walk Kuningan	14.848	408.424.226.366	-	-	-	408.424.226.366	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	-	59.976.839.757	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	-	87.872.424.952	ITC Depok
ITC Mangga Dua	3.199	2.839.353.055	-	-	-	2.839.353.055	ITC Mangga Dua
Q-Big	64.893	620.003.043.278	-	-	-	620.003.043.278	Q-Big
Grand Lucky Supermarket	6.000	30.915.692.196	-	-	-	30.915.692.196	Grand Lucky Supermarket
Midwest (dahulu Rans Nusantara Hebat)	2.786	44.438.020.666	-	-	-	44.438.020.666	Midwest (formerly Rans Nusantara Hebat)
The Barn 1	4.388	45.776.300.639	-	-	-	45.776.300.639	The Barn 1
Green Office Park 9	20.767	284.552.554.181	-	-	-	284.552.554.181	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	-	2.566.065.492.515	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower	17.355	525.500.000.000	-	-	-	525.500.000.000	Bakrie Tower
Luminary Tower	41.886	2.101.795.993.471	-	-	-	2.101.795.993.471	Luminary Tower
Aeon Mall South Gate	47.586	1.096.104.264.239	-	-	-	1.096.104.264.239	Aeon Mall South Gate
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	-	116.372.794.645	Sopo Del Tower
Green Office Park 1	59.089	499.652.688.659	-	-	-	499.652.688.659	Green Office Park 1
Kavling Com De Park	12.000	6.713.172.000	-	-	-	6.713.172.000	Kavling Com De Park
Kavling Eastvara	48.239	54.189.135.933	-	-	-	54.189.135.933	Kavling Eastvara
West Business District	309.201	394.413.397.266	-	-	(394.413.397.266)	-	West Business District
BioMedical Campus	36.805	510.373.184.272	-	-	-	510.373.184.272	BioMedical Campus
The Forest	3.474	37.267.597.972	-	-	18.438.703.569	55.706.301.541	The Forest
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City	141.851	390.353.073.519	-	-	2.421.831.774	392.774.905.293	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City
Kavling BP	7.800	3.431.825.085	-	-	2.213.410.309	5.645.235.394	Kavling BP
Kavling BMC	20.150	34.560.171.750	-	-	-	34.560.171.750	Kavling BMC
Kavling GOP 9	8.394	14.396.927.130	-	-	-	14.396.927.130	Kavling GOP 9
Kavling Kadusirung	6.254	2.892.984.680	-	-	-	2.892.984.680	Kavling Kadusirung
Light Up - Ice	1.217	-	-	-	23.686.885.829	23.686.885.829	Light Up - Ice
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih							Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	-	58.798.736.994	Bridge
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	-	6.215.378.136	Underground channel
Kios	-	4.623.605.000	-	-	-	4.623.605.000	Kiosks
Jumlah	1.392.101	15.413.391.533.440	8.496.500.000	(5.926.926.000)	(274.837.406.748)	15.141.123.700.692	Subtotal
Properti investasi dalam pembangunan	-	339.292.163.545	195.863.364.184	-	(95.963.244.866)	439.192.282.863	Construction in progress
Jumlah	1.392.101	15.752.683.696.985	204.359.864.184	(5.926.926.000)	(370.800.651.614)	15.580.315.983.555	Total

	Luas Area/ *Area*	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode 2026 (Sembilan bulan)/ *Changes during 2026 (Nine months)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
	m2						
Akumulasi penyusutan:							Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Q-Big GSU		70.559.293.322	5.423.622.574	-	-	75.982.915.896	Q-Big GSU
GS Retail Legenda Wisata		6.500.998.767	522.401.687	-	-	7.023.400.454	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang		255.817.256.959	38.701.381.480	-	-	294.518.638.439	DP Mall Semarang
Grand Wisata		1.432.470.375	204.638.625	-	-	1.637.109.000	Grand Wisata
Mall Fantasi		29.659.774.567	150.608.966	-	-	29.810.383.533	Mall Fantasi
Food Center		1.267.317.997	399.939.756	-	-	1.667.257.753	Food Center
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan		154.864.982.852	504.836.543	-	-	155.369.819.395	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Gedung Autograph Thamrin 9		157.898.548.392	40.602.483.872	-	-	198.501.032.264	Autograph Thamrin 9 building
ITC BSD		94.438.318.469	-	-	-	94.438.318.469	ITC BSD
Sinar Mas Land Plaza		461.298.769.694	10.029.699.519	-	-	471.328.469.213	Sinar Mas Land Plaza
Mall The Breeze		211.916.691.818	16.571.800.835	(1.802.773.325)	-	226.685.719.328	Mall The Breeze
My Republic Plaza		123.968.974.590	8.716.568.526	-	-	132.685.543.116	My Republic Plaza
HQ (dahulu Cashbac)		20.711.531.532	1.307.919.208	-	-	22.019.450.740	HQ (formerly Cashbac)
Epicentrum Walk Kuningan		190.160.910.240	20.677.577.317	-	-	210.838.487.557	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas		51.889.773.753	-	-	-	51.889.773.753	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan		16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan
ITC Depok		87.872.424.952	-	-	-	87.872.424.952	ITC Depok
ITC Mangga Dua		2.839.353.055	-	-	-	2.839.353.055	ITC Mangga Dua
Q-Big		275.071.472.139	23.697.588.857	-	-	298.769.060.996	Q-Big
Grand Lucky Supermarket		3.349.199.988	1.159.338.457	-	-	4.508.538.445	Grand Lucky Supermarket
Midwest (dahulu Rans Nusantara Hebat)		4.073.485.227	1.666.425.775	-	-	5.739.911.002	Midwest (formerly Rans Nusantara Hebat)
The Barn 1		3.242.487.962	1.716.611.274	-	-	4.959.099.236	The Barn 1
Green Office Park 9		127.873.244.997	14.295.137.153	-	-	142.168.382.150	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower		706.721.450.247	64.151.637.313	-	-	770.873.087.560	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower		141.593.055.556	13.137.500.000	-	-	154.730.555.556	Bakrie Tower
Luminary Tower		173.459.479.732	77.356.969.519	-	-	250.816.449.251	Luminary Tower
Aeon Mall South Gate		259.825.360.423	37.117.908.630	-	-	296.943.269.053	Aeon Mall South Gate
Sopo Del Tower		40.730.478.102	4.363.979.801	-	-	45.094.457.903	Sopo Del Tower
Green Office Park 1		163.086.975.944	18.358.129.786	-	-	181.445.105.730	Green Office Park 1
BioMedical Campus		42.531.098.686	15.526.537.412	-	-	58.057.636.098	BioMedical Campus
The Forest		310.563.316	1.397.534.924	-	-	1.708.098.240	The Forest
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City		6.614.405.423	3.905.938.568	-	-	10.520.343.991	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City
Light Up - Ice		-	493.476.788	-	-	493.476.788	Light Up - Ice
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih							Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan		47.524.925.117	1.653.305.046	-	-	49.178.230.163	Bridge
Terowongan		5.635.276.165	186.461.348	-	-	5.821.737.513	Underground channel
Kios		956.853.023	702.143.996	-	-	1.658.997.019	Kiosks
Jumlah		3.942.596.497.175	424.700.103.555	(1.802.773.325)	-	4.365.493.827.404	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai		48.816.185.358	-	-	-	48.816.185.358	Allowance for impairment loss
Nilai Tercatat		11.761.271.014.452				11.166.005.970.793	Net Carrying Value

	Luas Area/ *Area*	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025 (Satu tahun)/ *Changes during 2025 (One year)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
	m2						
Biaya perolehan:							At cost:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Kuningan	26.418	956.482.152.762	159.915.907.343	-	-	1.116.398.060.105	Kuningan
Q-Big GSU	22.694	156.852.195.908	-	-	-	156.852.195.908	Q-Big GSU
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	-	21.941.461.647	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang	53.633	669.132.865.463	-	-	546.968.293.173	1.216.101.158.636	DP Mall Semarang
Grand Wisata	24.195	69.343.639.992	-	-	7.766.120.968	77.109.760.960	Grand Wisata
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	-	44.456.700.429	Mall Fantasi
Food Center	8.990	15.017.137.864	-	-	-	15.017.137.864	Food Center
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	56.506	171.554.115.057	-	-	-	171.554.115.057	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Gedung Autograph Thamrin 9	37.999	1.082.732.903.245	-	-	-	1.082.732.903.245	Autograph Thamrin 9 building
Sinarmas Land Plaza	84.646	720.268.015.454	-	-	-	720.268.015.454	Sinarmas Land Plaza
ITC BSD	13.950	94.438.318.469	-	-	-	94.438.318.469	ITC BSD
Mall The Breeze	29.040	385.269.171.063	-	-	-	385.269.171.063	Mall The Breeze
My Republic Plaza	29.738	232.441.827.353	-	-	-	232.441.827.353	My Republic Plaza
Cashbac	2.585	53.392.535.100	-	-	-	53.392.535.100	Cashbac
Epicentrum Walk Kuningan	14.848	297.219.243.254	-	-	111.204.983.112	408.424.226.366	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	-	59.976.839.757	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	-	87.872.424.952	ITC Depok
ITC Mangga Dua	3.199	2.839.353.055	-	-	-	2.839.353.055	ITC Mangga Dua
Q-Big	64.893	603.008.043.278	-	-	16.995.000.000	620.003.043.278	Q-Big
Grand Lucky Supermarket	6.000	30.915.692.196	-	-	-	30.915.692.196	Grand Lucky Supermarket
Midwest (dahulu Rans Nusantara Hebat)	2.786	44.438.020.666	-	-	-	44.438.020.666	Midwest (formerly Rans Nusantara Hebat)
The Barn 1	4.388	45.776.300.639	-	-	-	45.776.300.639	The Barn 1
Green Office Park 9	20.767	284.552.554.181	-	-	-	284.552.554.181	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	-	2.566.065.492.515	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower	17.355	525.500.000.000	-	-	-	525.500.000.000	Bakrie Tower
Luminary Tower	41.886	2.098.509.604.471	3.286.389.000	-	-	2.101.795.993.471	Luminary Tower
Aeon Mall South Gate	47.586	1.096.104.264.239	-	-	-	1.096.104.264.239	Aeon Mall South Gate
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	-	116.372.794.645	Sopo Del Tower
Green Office Park 1	59.089	499.652.688.659	-	-	-	499.652.688.659	Green Office Park 1
Kavling Com De Park	12.000	6.713.172.000	-	-	-	6.713.172.000	Kavling Com De Park
Kavling Eastvara	48.239	54.189.135.933	-	-	-	54.189.135.933	Kavling Eastvara
West Business District	309.201	394.413.397.266	-	-	-	394.413.397.266	West Business District
BioMedical Campus	36.805	510.373.184.272	-	-	-	510.373.184.272	BioMedical Campus
The Forest	3.474	-	-	-	37.267.597.972	37.267.597.972	The Forest
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City	141.851	384.096.495.008	8.801.000	-	6.247.777.511	390.353.073.519	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City
Kavling BP	3.055	-	-	-	3.431.825.085	3.431.825.085	Kavling BP
Kavling BMC	20.150	-	-	-	34.560.171.750	34.560.171.750	Kavling BMC
Kavling GOP 9	8.394	-	-	-	14.396.927.130	14.396.927.130	Kavling GOP 9
Kavling Kadusirung	6.254	-	-	-	2.892.984.680	2.892.984.680	Kavling Kadusirung
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih							Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	-	58.798.736.994	Bridge
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	-	6.215.378.136	Underground channel
Kios	-	-	204.250.000	-	4.419.355.000	4.623.605.000	Kiosks
Jumlah	1.386.139	14.463.825.149.716	163.415.347.343	-	786.151.036.381	15.413.391.533.440	Subtotal
Properti investasi dalam pembangunan	-	733.481.900.401	313.038.696.568	-	(707.228.433.424)	339.292.163.545	Construction in progress
Jumlah	1.386.139	15.197.307.050.117	476.454.043.911	-	78.922.602.957	15.752.683.696.985	Total

	Luas Area/ *Area*	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025 (Satu tahun)/ *Changes during 2025 (One year)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
	m2						
Akumulasi penyusutan:							Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Q-Big GSU		63.327.796.557	7.231.496.765	-	-	70.559.293.322	Q-Big GSU
GS Retail Legenda Wisata		5.804.463.184	696.535.583	-	-	6.500.998.767	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang		219.661.229.691	36.156.027.268	-	-	255.817.256.959	DP Mall Semarang
Grand Wisata		1.159.618.875	272.851.500	-	-	1.432.470.375	Grand Wisata
Mall Fantasi		29.458.962.538	533.253.012	-	(332.440.983)	29.659.774.567	Mall Fantasi
Food Center		734.065.061	200.811.953	-	332.440.983	1.267.317.997	Food Center
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan		154.112.707.866	752.274.986	-	-	154.864.982.852	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Gedung Autograph Thamrin 9		103.761.903.227	54.136.645.165	-	-	157.898.548.392	Autograph Thamrin 9 building
ITC BSD		92.864.346.507	1.573.971.962	-	-	94.438.318.469	ITC BSD
Sinar Mas Land Plaza		444.530.339.084	16.768.430.610	-	-	461.298.769.694	Sinar Mas Land Plaza
Mall The Breeze		192.489.581.044	19.427.110.774	-	-	211.916.691.818	Mall The Breeze
My Republic Plaza		112.346.883.223	11.622.091.367	-	-	123.968.974.590	My Republic Plaza
Cashbac		18.967.639.254	1.743.892.278	-	-	20.711.531.532	Cashbac
Epicentrum Walk Kuningan		164.708.997.304	25.451.912.936	-	-	190.160.910.240	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas		51.889.773.753	-	-	-	51.889.773.753	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan		16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan
ITC Depok		84.730.344.836	3.142.080.116	-	-	87.872.424.952	ITC Depok
ITC Mangga Dua		2.839.353.055	-	-	-	2.839.353.055	ITC Mangga Dua
Q-Big		243.715.750.826	31.355.721.313	-	-	275.071.472.139	Q-Big
Grand Lucky Supermarket		1.803.415.378	1.545.784.610	-	-	3.349.199.988	Grand Lucky Supermarket
Midwest (dahulu Rans Nusantara Hebat)		1.851.584.194	2.221.901.033	-	-	4.073.485.227	Midwest (formerly Rans Nusantara Hebat)
The Barn 1		953.672.930	2.288.815.032	-	-	3.242.487.962	The Barn 1
Green Office Park 9		113.651.345.412	14.221.899.585	-	-	127.873.244.997	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower		621.185.933.830	85.535.516.417	-	-	706.721.450.247	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower		124.076.388.889	17.516.666.667	-	-	141.593.055.556	Bakrie Tower
Luminary Tower		70.693.419.113	102.766.060.619	-	-	173.459.479.732	Luminary Tower
Aeon Mall South Gate		210.334.815.580	49.490.544.843	-	-	259.825.360.423	Aeon Mall South Gate
Sopo Del Tower		34.911.838.368	5.818.639.734	-	-	40.730.478.102	Sopo Del Tower
Green Office Park 1		137.599.213.458	25.487.762.486	-	-	163.086.975.944	Green Office Park 1
BioMedical Campus		17.012.439.476	25.518.659.210	-	-	42.531.098.686	BioMedical Campus
The Forest		-	310.563.316	-	-	310.563.316	The Forest
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City		1.483.129.348	5.202.744.222	-	(71.468.147)	6.614.405.423	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih							Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan		45.320.518.619	2.204.406.498	-	-	47.524.925.117	Bridge
Terowongan		5.386.661.032	248.615.133	-	-	5.635.276.165	Underground channel
Kios		-	938.439.044		18.413.979	956.853.023	Kiosks
Jumlah		3.390.267.425.306	552.382.126.037	-	(53.054.168)	3.942.596.497.175	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai		48.816.185.358	-	-	-	48.816.185.358	Allowance for impairment loss
Nilai Tercatat		11.758.223.439.453				11.761.271.014.452	Net Carrying Value

Reklasifikasi pada periode 2026 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan dan tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 96.502.044.866 dan Rp 23.073.945.652 (Catatan 8), dari bangunan yang sedang dikonstruksi ke properti investasi dalam pembangunan sebesar Rp 538.800.000 (Catatan 8), dari properti investasi ke tanah yang sedang dikembangkan Rp 394.413.397.266 (Catatan 8).

Reclassification in 2026 represents reclassification from construction in progress and land under development to investment properties amounting to Rp 96,502,044,866 and Rp 23,073,945,652, respectively (Note 8), from buildings under construction to construction in progress amounting to Rp 538,800,000 (Note 8), from investment properties to land under development amounting to Rp 394,413,397,266 (Note 8).

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan, tanah yang sedang dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 712.435.874.257, Rp 63.048.029.613 dan Rp 10.720.186.679 (Catatan 8 dan 14), dari tanah yang belum dikembangkan dan bangunan sedang dikonstruksi ke properti investasi dalam pembangunan masing-masing sebesar Rp 6.577.440.833 dan Rp 610.000.000 (Catatan 8 dan 14), dari properti investasi dalam pembangunan ke aset tetap dalam pembangunan Rp 1.980.000.000 (Catatan 15), serta dari akumulasi penyusutan ke properti investasi sebesar Rp 53.054.168. Reklasifikasi dari persediaan dan tanah yang belum dikembangkan serta reklasifikasi ke aset tetap dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2025 represents reclassification from construction in progress, land under development and land for development amounting to Rp 712,435,874,257, Rp 63,048,029,613 and Rp 10,720,186,679, respectively (Notes 8 and 14), from land for development and building under construction to construction in progress amounting to Rp 6,577,440,833 and Rp 610,000,000, respectively (Notes 8 and 14), from construction in progress to property and equipment under construction amounting to Rp 1,980,000,000 (Note 15) and from accumulated depreciation to investment properties amounting to Rp 53,054,168. Reclassification from inventories and land for development and reclassification to property and equipment were due to changes in intended usage of those assets.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya konstruksi sebagai berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, construction in progress represents accumulated costs of construction as follows:

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)		31 Desember/*December 31,* 2025		
	Bangunan yang sedang dikonstruksi/*Buildings under construction*	% nilai terhadap nilai kontrak/*% to the contract amount*	Bangunan yang sedang dikonstruksi/*Buildings under construction*	% nilai terhadap nilai kontrak/*% to the contract amount*	
		%		%	
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	257.400.462.875	92	256.226.262.874	93	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Medical Suites	110.098.648.600	79	38.332.030.200	29	Medical Suites
Wander Alley	44.070.902.566	68	1.328.216.000	2	Wander Alley
Rancayama District	13.196.718.533	90	8.226.902.833	69	Rancayama District
Kota Wisata	7.674.602.400	46	266.000.000	70	Kota Wisata
Sport Hub	5.541.259.889	92	246.828.935	14	Sport Hub
Light Up The Icon	956.688.000	2	956.688.000	90	Light Up The Icon
Commecial Lot	228.000.000	30	-	-	Commecial Lot
FNB VP - Teras by Plataran	25.000.000	0	25.000.000	0	FNB VP - Teras by Plataran
Mall The Breeze	-	-	22.164.167.676	39	Mall The Breeze
The ICE	-	-	11.520.067.027	59	The ICE
Jumlah	439.192.282.863		339.292.163.545		Total

Properti investasi dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2026 dan 2027. Berdasarkan evaluasi manajemen, Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

The Group's construction in progress is expected to be completed in 2026 and 2027. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Pendapatan properti investasi yang diakui pada laba rugi masing-masing sebesar Rp 908.519.402.802 dan Rp 705.137.732.022 untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 yang dilaporkan sebagai bagian dari "Pendapatan usaha" (Catatan 45) dalam laba rugi.

Income from investment properties for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 908,519,402,802 and Rp 705,137,732,022, respectively, which was recorded as part of "Revenues" (Note 45) in profit or loss.

Beban penyusutan properti investasi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 424.700.103.555 dan Rp 399.226.223.389 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 46).

Depreciation of investment properties for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 424,700,103,555 and Rp 399,226,223,389, respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 46).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah milik PT Garwita Sentra Utama, entitas anak, seluas 22.694 m^2 dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, land owned by PT Garwita Sentra Utama, a subsidiary, with a total area of 22,694 square meters is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Epicentrum Walk Kuningan owned by the Company are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi My Republic Plaza milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, My Republic Plaza owned by the Company are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi The Breeze milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, The Breeze owned by the Company is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026, properti investasi Q-Big milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mega Tbk (Catatan 30).

As of September 30, 2026, Q-Big owned by the Company is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mega Tbk (Note 30).

Kepemilikan Perusahaan atas properti investasi yang berlokasi di Serpong adalah berupa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang seluruhnya atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (salah satu pemegang Surat Keputusan Ijin Lokasi) yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan yang jatuh tempo pada tanggal 15 Juli 2027.

The investment property which is located in Serpong owned by the Company is in the form of Strata Title Unit Owned Right, all of which is under the name of PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (one of the holders of the Decision Letter on Land Rights) and with a term until July 15, 2027. Management believes that there will be no

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan tersebut, karena properti investasi tersebut diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

difficulty in extending the Strata Title Unit Owned Right since all the buildings were acquired legally and are supported by sufficient evidence of ownership.

Kepemilikan PT Sinar Mas Wisesa, entitas anak, atas tanah Mall Fantasi dan Food Center berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berjangka waktu dua puluh (20) tahun yang akan jatuh tempo masing-masing pada tahun 2034 dan 2042.

The ownership of PT Sinar Mas Wisesa, a subsidiary, on the land where Mall Fantasi and Food Center is situated is included as part of Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) certificate for a period of twenty (20) years, which will expire in 2034 and 2042, respectively.

Kepemilikan PT Sinar Mas Teladan, entitas anak, atas tanah di Medan, Jakarta dan Surabaya berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berjangka waktu dua puluh (20) tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2055 sampai dengan 2056.

The ownership of PT Sinar Mas Teladan, a subsidiary, on land located in Medan, Jakarta and Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) is for a period of twenty (20) years which will expire between 2055 until 2056.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Jaya Proteksi dan PT Asuransi Ramayana Tbk, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 256.961.000.000.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, investment property Epicentrum Walk Kuningan is insured with PT Asuransi Jaya Proteksi and PT Asuransi Ramayana Tbk, third parties, against risks of fire, damages theft and other possible risks with total insurance coverage of Rp 256,961,000,000.

Properti investasi, selain dari Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 55) terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan persediaan - Catatan 8) adalah sebesar Rp 27.421.893.743.706 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Investment properties, other than Epicentrum Walk Kuningan, are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 55) against risks of fire, damages, theft and other possible risks with total insurance coverage of (joint insurance coverage with inventories - Note 8) Rp 27,421,893,743,706 as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Jembatan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara Perusahaan dan Pemda Tangerang serta PMS dan Pemda Jakarta diasuransikan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 55), terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan gabungan dengan asuransi persediaan (Catatan 8), sedangkan jembatan dan terowongan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara DUTI dan Pemda Jakarta diasuransikan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 55), terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar US$ 15.373.517 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The bridge under build, operate and transfer agreement between the Company and Pemda Tangerang, also PMS and Pemda Jakarta are insured with ASM, a related party (Note 55), against risks of fire, damages, theft and other possible risks, with joint insurance coverage with inventories (Note 8) while the bridge and underground channel under build, operate and transfer agreement between DUTI and Pemda Jakarta are insured with ASM, related party (Note 55), against risks of physical losses and damages, with insurance coverage of US$ 15,373,517 as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

Berikut adalah nilai wajar atas properti investasi kepemilikan langsung Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

The following table sets forth the fair values of the Group's directly acquired investment properties as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

Nama proyek/*Project name*	Nilai wajar/*Fair value* 30 September 2026/ *September 30, 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)*	Nilai wajar/*Fair value* 31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	Penilai independen/ *Independent appraisal*	Tanggal laporan penilai independen/ *Date of independent appraisal's reports*
Mall Fantasi	102.318.000.000	102.318.000.000	KJPP Rengganis, Hamid & Rekan (Rengganis)	5 Maret/*March 5,* 2025
HQ (dahulu/*formerly* Cashbac)	61.801.000.000	61.801.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	821.980.000.000	821.980.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
ITC BSD	116.176.000.000	116.176.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Sinarmas Land Plaza	2.522.630.000.000	2.522.630.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
My Republic Plaza	405.329.000.000	405.329.000.000	Rengganis	18 Oktober/*October 18,* 2024
DP Mall Semarang	1.306.250.000.000	1.306.250.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Mall The Breeze	1.396.365.000.000	1.396.365.000.000	Rengganis	18 Oktober/*October 18,* 2024
Epicentrum Walk Kuningan	397.598.000.000	397.598.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Mega ITC Cempaka Mas	169.231.000.000	169.231.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
ITC Kuningan	109.155.000.000	109.155.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
ITC Depok	96.298.000.000	96.298.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Kuningan	2.042.308.000.000	2.042.308.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Grand Wisata	350.870.000.000	350.870.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Q-Big GSU	573.475.000.000	573.475.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Q - Big	2.237.198.000.000	2.237.198.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
GS Retail Legenda Wisata	43.423.000.000	43.423.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Green Office Park 9	349.500.000.000	349.500.000.000	KJPP Putri Anugrah & Rekan (Putri)	21 Januari/*January 21,* 2025
Sinarmas MSIG Tower	3.238.000.000.000	3.238.000.000.000	Putri	4 Februari/*February 4,* 2026
Bakrie Tower	697.000.000.000	697.000.000.000	Putri	4 Februari/*February 4,* 2026
Luminary Tower	1.987.000.000.000	1.987.000.000.000	Putri	4 Februari/*February 4,* 2026
Aeon Mall South Gate	1.310.851.000.000	1.310.851.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Sopo Del Tower	107.003.000.000	107.003.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Green Office Park 1	775.755.000.000	775.755.000.000	Rengganis	18 Oktober/*October 18,* 2024
Kavling Com De Park	215.054.000.000	215.054.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Food Center	75.667.000.000	75.667.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Grand Lucky Supermarket	149.751.000.000	149.751.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Gedung Autograph Thamrin 9	1.341.744.000.000	1.341.744.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
West Business District	3.038.347.000.000	3.038.347.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
BioMedical Campus	680.500.000.000	680.500.000.000	Putri	21 Januari/*January 21*, 2025
The Barn 1	164.266.000.000	164.266.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Midwest (dahulu/*formerly* Rans Nusantara Hebat)	265.540.000.000	265.540.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Kavling Eastvara	853.796.000.000	853.796.000.000	Rengganis	5 Maret/*March 5,* 2025
Rancamaya, Royal Tajur dan/*and* Harvest City	392.774.905.293 *)	390.353.073.519 *)	-	-
Kavling BMC	34.560.171.750 *)	34.560.171.750 *)	-	-
Kavling GOP 9	14.396.927.130 *)	14.396.927.130 *)	-	-
Kavling BP	5.645.235.394 *)	3.431.825.085 *)	-	-
Kavling Kadusirung	2.892.984.680 *)	2.892.984.680 *)	-	-
The Forest	55.706.301.541 *)	37.267.597.972 *)	-	-
Light Up - Ice	23.686.885.829 *)	-	-	-

*) Nilai wajar berdasarkan estimasi manajemen yang diperoleh dengan pendekatan biaya penggantian/
The fair value is based on management estimation which was arrived at using the cost replacement approach

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih berupa jembatan niaga BSD Junction sebesar Rp 905.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tertanggal 1 Maret 2023. Sementara, pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih milik entitas anak, sebesar Rp 73.719.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tertanggal 5 Maret 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, estimasi nilai wajar Luminary Tower sebesar Rp 1.987.000.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Putri Anugrah dan Rekan tertanggal 4 Februari 2026. Grup telah mencatat cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 48.816.185.358.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai properti investasi adalah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai properti investasi tersebut.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated fair value of property under build, operate and transfer agreement consisting of BSD Junction bridge amounting to Rp 905,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 1, 2023. While as of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of other properties under build, operate and transfer agreement owned by subsidiary, amounted to Rp 73,719,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 5, 2025.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated fair value of Luminary Tower amounting to Rp 1,987,000,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Putri Anugrah & Rekan dated February 4, 2026. The Group has recognized allowance for impairment loss amounting to Rp 48,816,185,358.

Management believes that the allowance for impairment loss of investment properties is adequate to cover possible losses on decline in value of those investment properties.

17. Aset Hak-Guna / 17. Right-of-Use Assets

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode 2026 (Sembilan bulan)/ *Changes during 2026 (Nine month)* (Tidak diaudit/*Unaudited*) Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:					At cost:
Tanah	3.889.000.000	4.000.000.000	(3.889.000.000)	4.000.000.000	Land
Bangunan	6.410.043.451	21.055.640.831	(834.981.326)	26.630.702.956	Buildings
Kendaraan	6.367.893.036	-	-	6.367.893.036	Vehicles
Peralatan kantor	12.324.601.391	573.746.508	-	12.898.347.899	Office equipment
Jumlah	28.991.537.878	25.629.387.339	(4.723.981.326)	49.896.943.891	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Tanah	3.390.389.734	1.165.276.934	(3.889.000.000)	666.666.668	Land
Bangunan	2.448.679.718	1.554.615.813	(69.581.777)	3.933.713.754	Buildings
Kendaraan	4.168.075.443	1.042.018.861	-	5.210.094.304	Vehicles
Peralatan kantor	4.349.859.313	3.443.577.594	-	7.793.436.907	Office equipment
Jumlah	14.357.004.208	7.205.489.202	(3.958.581.777)	17.603.911.633	Total
Nilai Tercatat	14.634.533.670			32.293.032.258	Net Carrying Value

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025 (Satu tahun)/ *Changes during 2025 (One year)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:					At cost:
Tanah	3.889.000.000	-	-	3.889.000.000	Land
Bangunan	2.026.680.313	4.538.952.052	(155.588.914)	6.410.043.451	Buildings
Kendaraan	6.367.893.036	-	-	6.367.893.036	Vehicles
Peralatan kantor	15.860.974.509	13.152.373.126	(16.688.746.244)	12.324.601.391	Office equipment
Jumlah	28.144.547.858	17.691.325.178	(16.844.335.158)	28.991.537.878	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Tanah	2.193.725.122	1.196.664.612	-	3.390.389.734	Land
Bangunan	1.517.259.317	1.087.009.315	(155.588.914)	2.448.679.718	Buildings
Kendaraan	2.778.716.962	1.389.358.481	-	4.168.075.443	Vehicles
Peralatan kantor	15.818.932.758	4.635.363.339	(16.104.436.784)	4.349.859.313	Office equipment
Jumlah	22.308.634.159	8.308.395.747	(16.260.025.698)	14.357.004.208	Total
Nilai Tercatat	5.835.913.699			14.634.533.670	Net Carrying Value

Pengurangan aset hak-guna pada periode 2026 dan tahun 2025 sehubungan dengan selesainya periode masa sewa dan terminasi perjanjian sewa selama periode berjalan.

Deductions of right-of-use assets in 2026 and 2025 pertain to expired lease term and the terminated lease contract during the period.

Pembebanan penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation charged to operations is allocated as follows:

	30 September / *September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*) 2026	2025	
Beban umum dan administrasi (Catatan 48)	6.092.970.343	5.110.151.974	General and administrative expenses (Note 48)
Beban penjualan (Catatan 47)	1.042.018.860	1.042.018.860	Selling expenses (Note 47)
Beban lain-lain - bersih	70.499.999	44.855.557	Others - net
Jumlah	7.205.489.202	6.197.026.391	Total

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

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned right-of-use assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

18. Goodwill

Merupakan *goodwill* yang diperoleh PT Duta Pertiwi Tbk, entitas anak, atas penyertaan sahamnya pada entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

18. Goodwill

This represents goodwill from PT Duta Pertiwi Tbk, a subsidiary, investments in shares of stock of the subsidiaries with details as follows:

Nama Perusahaan/ *Company's Name*	Bulan Perolehan/ *Date of Acquisition*	30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and December 31, 2025*
PT Sinarwijaya Ekapratista	Januari/*January* 1994	12.000.060
PT Royal Oriental	Maret/*March* 1994	1.864.859.777
PT Mustika Karya Sejati	Agustus/*August* 1995	551.308.980
PT Misaya Properindo	Agustus/*August* 1997	272.779.285
PT Putra Alvita Pratama	Desember/*December* 2004	6.590.129.125
PT Kembangan Permai Development	Januari/*January* 2005	11.855.070
Jumlah/*Total*		9.302.932.297

Uji Penurunan Nilai Goodwill

Goodwill yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dialokasikan ke dua (2) Unit Penghasil Kas (UPK) Grup, yang juga merupakan segmen dilaporkan, untuk uji penurunan nilai yaitu: UPK Real Estat dan UPK Properti Investasi, masing-masing sebesar Rp 7.438.072.520 dan Rp 1.864.859.777.

Nilai terpulihkan dari UPK-UPK di atas ditentukan berdasarkan perhitungan nilai pakai. Nilai pakai ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa depan yang diharapkan akan dihasilkan oleh unit-unit tersebut. Perhitungan nilai pakai berdasarkan pada asumsi-asumsi berikut ini:

- Arus kas di masa mendatang ditentukan berdasarkan proyeksi penjualan persediaan real estat aset, tanah untuk dikembangkan, estimasi aset yang dapat diperoleh dan estimasi pendapatan sewa dari properti investasi dengan asumsi tidak ada penambahan investasi baru. Beban operasional lainnya diestimasi berdasarkan data historis.

- Tingkat diskonto sebelum pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah terpulihkan adalah sebesar 12,30% untuk tahun 2025. Tingkat diskonto ini diestimasi berdasarkan rata-rata tertimbang biaya modal yang dialokasikan Grup kepada UPK-UPK tersebut.

Impairment Test for Goodwill

Goodwill acquired through business combination have been allocated to two individual Cash Generating Units (CGU), which are also reportable segments, for impairment testing namely: Real Estate CGU and Investment Properties CGU, amounting to Rp 7,438,072,520 and Rp 1,864,859,777, respectively.

The recoverable amounts of the above CGUs have been determined based on value-in-use calculations. Value in use was determined by discounting the future cash flows expected to be generated from the continuing use of the units. The calculation of the value in use was based on the following key assumptions:

- Future cash flows were based on the projected sales of real estate inventories, land for development, estimated cost of assets to be acquired as well as from the estimated rental income from investment properties with the assumptions that there was no new investment. Other operational expenses were estimated based on historical rate.

- Pre-tax discount rates of 12.30% in 2025, was applied in determining the recoverable amounts. The discount rate used was determined based on the weighted average cost of capital allocated by the Group to these units.

Asumsi utama sebagaimana dijelaskan di atas dapat berubah sejalan dengan perubahan kondisi ekonomi dan pasar. Grup memperkirakan bahwa kemungkinan perubahan asumsi ini tidak akan menyebabkan nilai tercatat dari masing-masing UPK tersebut melebihi nilai terpulihkannya secara material. Oleh karena itu manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas *goodwill* tersebut pada tanggal 31 Desember 2025. Pengujian penurunan nilai atas *goodwill* dilakukan setiap akhir tahun atau setiap kali terdapat indikasi bahwa *goodwill* mengalami penurunan nilai. Untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026, tidak dilakukan pengujian penurunan nilai atas *goodwill* karena tidak ada indikasi bahwa *goodwill* mengalami penurunan nilai.

The key assumptions described above may change as economic and market conditions change. The Group estimates that reasonably possible changes in these assumptions would not cause the carrying value of each CGU to materially exceed its recoverable amount. Thus, as December 31, 2025, management believes that there is no impairment in the carrying value of goodwill. The impairment testing on goodwill is performed every year-end or whenever there is an indication that the goodwill is impaired. For the nine-month period ended September 30, 2026, no impairment testing was performed as there is no indication that the goodwill is impaired.

19. Aset Takberwujud / 19. Intangible Assets

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode 2026 (Sembilan bulan)/ *Changes during 2026 (Nine months)* (Tidak diaudit/*Unaudited*) Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:					At cost:
Hak pengusahaan jalan tol	5.764.647.498.944	6.717.618.629	-	5.771.365.117.573	Toll road concession rights
Aset konsesi pra-konstruksi	75.249.087.549	238.157.688.327	-	313.406.775.876	Pre-construction concession assets
Jumlah	5.839.896.586.493	244.875.306.956	-	6.084.771.893.449	Total
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Hak pengusahaan jalan tol	353.259.555.712	98.362.418.819	-	451.621.974.531	Toll road concession rights
Cadangan kerugian penurunan nilai	524.519.501.919	-	-	524.519.501.919	Allowance for impairment loss
Nilai Tercatat	4.962.117.528.862			5.108.630.416.999	Net Carrying Value

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025 (Satu tahun)/ *Changes during 2025 (One year)* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:					At cost:
Hak pengusahaan jalan tol	5.757.642.453.797	7.005.045.147	-	5.764.647.498.944	Toll road concession rights
Lisensi perangkat lunak	4.120.703.537	-	(4.120.703.537)	-	Software license
Jumlah	5.761.763.157.334	7.005.045.147	(4.120.703.537)	5.764.647.498.944	Subtotal
Aset konsesi pra-konstruksi	53.843.074.187	21.406.013.362	-	75.249.087.549	Pre-construction concession assets
Jumlah	5.815.606.231.521	28.411.058.509	(4.120.703.537)	5.839.896.586.493	Total
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Hak pengusahaan jalan tol	221.147.951.878	132.111.603.834	-	353.259.555.712	Toll road concession rights
Lisensi perangkat lunak	4.120.703.537	-	(4.120.703.537)	-	Software license
Jumlah	225.268.655.415	132.111.603.834	(4.120.703.537)	353.259.555.712	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	524.519.501.919	-	-	524.519.501.919	Allowance for impairment loss
Nilai Tercatat	5.065.818.074.187			4.962.117.528.862	Net Carrying Value

Hak pengusahaan jalan tol merupakan hak konsesi dari Pemerintah Republik Indonesia berupa pengusahaan jalan tol Serpong-Balaraja yang diberikan kepada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak.

Toll road concession are rights are granted by the Government of Indonesia in the form of Serpong-Balaraja toll road concessions to PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary.

Aset konsesi dalam konstruksi merupakan akumulasi biaya perolehan dan konstruksi aset konsesi jalan tol pada TBS, yang diakui sesuai dengan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi, ditambahkan dengan marjin tertentu.

Concession assets in construction represent accumulated toll road concession assets acquisition and construction cost of TBS, which is recognized based on the proportion of contract cost incurred, added with a certain margin.

Aset konsesi pra-konstruksi merupakan biaya perolehan untuk hak konsesi jalan tol pada TBS termasuk area tanah yang proses konstruksinya belum dimulai.

Pre-construction concession assets represent acquisition cost related to the toll road concession rights of TBS including the land area which construction has not been started.

Pengurangan aset takberwujud pada tahun 2025 sehubungan dengan penghapusan lisensi perangkat lunak.

Deduction in intangible assets in 2025 represents software license that was written-off.

Beban amortisasi aset takberwujud untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 98.362.418.819 dan Rp 99.387.468.461 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 46).

Amortization of intangible assets for the nine-month periods ended in September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 98,362,418,819 and Rp 99,387,468,461, respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 46).

Jumlah akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset konsesi dalam konstruksi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 191.291.234.237 (Catatan 30).

Total accumulated borrowing costs capitalized to concession assets in construction as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 191,291,234,237 (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, hak pengusahaan jalan tol dijadikan jaminan atas utang bank TBS (Catatan 30).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the toll road concession rights is pledged as collateral for bank loan obtained by TBS (Note 30).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, estimasi nilai wajar hak pengusahaan jalan tol sebesar Rp 5.011.975.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tertanggal 21 Maret 2025. Grup telah mencatat cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 524.519.501.919.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated fair value of toll road concession right amounting to Rp 5,011,975,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 21, 2025. The Group has recognized allowance for impairment loss amounting to Rp 524,519,501,919.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai aset takberwujud adalah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai aset takberwujud tersebut.

Management believes that the allowance for impairment loss of intangible assets is adequate to cover possible losses on decline in value of those intangible assets.

20. Aset Lain-lain / Other Assets

Aset lain-lain terdiri dari jaminan dan *membership* golf.

Other assets consists of deposits and golf membership.

Aset lain-lain disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Other assets are presented in the consolidated statements of financial position as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Aset lancar	6.641.641.031	1.800.525.633	Current assets
Aset tidak lancar	4.443.100.620	5.138.005.015	Noncurrent assets
Jumlah	11.084.741.651	6.938.530.648	Total

21. Utang Bank Jangka Pendek

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

DRP, entitas anak, memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja – Pinjaman Rekening Koran (KMK-RK) dari BTN dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp 50.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman pertahun sebesar 9,00% yang akan jatuh tempo selama 1 tahun. Tujuan pinjaman ini adalah untuk modal kerja operasional proyek Harvest City.

Pada tahun 2025, DRP menerima fasilitas sebesar Rp 651.294.248 dan melunasi seluruh pokok pinjaman sebesar Rp 27.278.499.971.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp 651.294.248 (Catatan 51).

21. Short-term Bank Loans

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

DRP, a subsidiary, obtained a Working Capital Credit Facility – Current Account Loans (KMK-RK) from BTN with a maximum limit of Rp 50,000,000,000, with annual interest rate of 9.00% and a term of 1 year. The purpose of this loan is for operational working capital of Harvest City project.

In 2025, DRP receives facility amounting to Rp 651,294,248 and made full principal payment amounting to Rp 27,278,499,971.

Interest expense charged to operations for the nine-month period ended September 30, 2025 amounted to Rp 651,294,248 (Note 51).

22. Utang Usaha

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pemasok atas pembelian persediaan hotel, perlengkapan dan peralatan operasi dengan rincian per masing-masing segmen sebagai berikut:

22. Trade Accounts Payable

This account consists of the Group's payable to contractors in relation to the development costs, to suppliers in relation to the hotel operations and operational supplies and equipment which are classified per business segment as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
Real estat	97.893.607.347	137.169.374.325	Real estate
Lain-lain	10.386.935.088	5.658.106.705	Others
Jumlah	108.280.542.435	142.827.481.030	Subtotal
Pihak ketiga			Third parties
Real estat	735.290.547.611	773.211.120.815	Real estate
Konstruksi jalan tol	41.762.851.619	40.511.270.710	Toll road construction
Hotel	4.501.042.799	4.608.163.129	Hotel
Jumlah	781.554.442.029	818.330.554.654	Subtotal
Jumlah	889.834.984.464	961.158.035.684	Total

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Sampai dengan 1 bulan	511.268.057.473	310.504.414.565	Less than or equal to 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	269.359.603.345	516.602.712.104	More than 1 month but less than 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	48.338.520.362	27.203.722.267	More than 3 months but less than 6 months
> 6 bulan - 12 bulan	15.093.174.971	54.835.369.571	More than 6 months but less than 12 months
> 12 bulan	45.775.628.313	52.011.817.177	More than 12 months
Jumlah	889.834.984.464	961.158.035.684	Total

23. Utang Pajak / 23. Taxes Payable

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak kini (Catatan 53)	5.520.341.633	2.405.639.397	Corporate income tax (Note 53)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	13.263.588.989	60.390.674.469	Article 21
Pasal 22	104.723.053	398.182.801	Article 22
Pasal 23	1.891.544.203	3.018.524.481	Article 23
Pasal 25	158.371.270	455.628.292	Article 25
Pasal 26	59.280.162	-	Article 26
Pasal 4 ayat 2	34.507.922.387	35.470.302.030	Article 4 paragraph 2
Pajak Pembangunan I	574.592.314	1.032.079.431	Development tax I
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	8.785.768.681	90.928.856.097	Value Added Tax - net
Jumlah	64.866.132.692	194.099.886.998	Total

24. Beban Akrual / 24. Accrued Expenses

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bunga			Interest
Utang bank	35.753.197.391	27.168.957.430	Bank loans
Utang obligasi	12.900.188.819	12.900.188.819	Bonds payable
Jasa keamanan dan kebersihan	47.189.641.924	35.083.935.013	Security and cleaning service
Kontraktor	8.704.016.226	3.540.109.110	Contractor
Listrik, air dan telepon	6.040.001.808	14.904.824.770	Electricity, water and telephone
Konsultan	408.059.381	16.179.764.125	Consultancy fee
Lain-lain	42.814.723.655	60.583.969.199	Others
Jumlah	153.809.829.204	170.361.748.466	Total

Lain-lain terutama terdiri dari beban akrual atas asuransi tenaga kerja, perbaikan taman dan jasa profesional.

Others mainly consist of accruals for employees' insurance, park maintenance and professional fees.

25. Setoran Jaminan / 25. Security Deposits

Berdasarkan jenis transaksi, setoran jaminan terdiri dari:

The details of security deposits by nature of transactions follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Sewa	377.045.233.407	346.549.833.493	Rental
Jasa pelayanan	94.782.134.229	83.817.019.371	Service charge
Renovasi	38.549.898.958	35.809.571.090	Renovation
Telepon	13.092.454.776	12.805.603.740	Telephone
Lain-lain	2.162.429.100	1.895.790.631	Others
Jumlah	525.632.150.470	480.877.818.325	Total

Setoran jaminan disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Security deposits are presented in the consolidated statements of financial position as:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Liabilitas jangka pendek	351.881.417.493	313.491.540.639	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	173.750.732.977	167.386.277.686	Noncurrent liabilities
Jumlah	525.632.150.470	480.877.818.325	Total

26. Liabilitas Kontrak

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi.

26. Contract Liabilities

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligation have not been satisfied.

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Rumah tinggal	4.427.418.766.289	3.007.213.284.368	Houses
Rumah toko	1.243.972.916.263	2.353.628.215.345	Shophouses
Kavling komersial	928.740.391.840	777.173.584.631	Commercial land
Tanah	248.834.320.738	423.770.175.469	Land
Apartemen	132.402.898.869	150.541.162.373	Apartment
Bangunan industri	4.706.327.663	8.154.793.148	Industrial building
Pusat perbelanjaan	1.642.629.060	1.276.462.503	Shopping malls
Jumlah	6.987.718.250.722	6.721.757.677.837	Total

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas kontrak termasuk beban bunga atas liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 381.999.809.693 dan Rp 449.887.438.769.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, contract liabilities include interest expense on contract liabilities amounting to Rp 381,999,809,693 and Rp 449,887,438,769, respectively.

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

The movement of contract liabilities is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	6.721.757.677.837	9.808.586.035.572	Beginning balance
Pendapatan yang diakui selama periode berjalan termasuk komponen bunga (Catatan 45)	(6.004.079.069.373)	(11.003.751.386.828)	Revenue recognized during the period including financing component (Note 45)
Kenaikan yang disebabkan oleh penerimaan kas dan lainnya	5.917.277.307.243	7.371.513.069.049	Increase due to cash received and others
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 51)	352.762.335.015	545.409.960.044	Interest expense on contract liabilities (Note 51)
Saldo akhir	6.987.718.250.722	6.721.757.677.837	Ending balance

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

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

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Liabilitas jangka pendek	4.631.996.171.873	5.055.804.368.141	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	2.355.722.078.849	1.665.953.309.696	Noncurrent liabilities
Jumlah	6.987.718.250.722	6.721.757.677.837	Total

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
100%	4.653.415.849.159	4.932.591.151.771	100%
50% - 99%	785.150.226.774	816.913.962.421	50% - 99%
20% - 49%	469.552.342.120	287.250.361.200	20% - 49%
<20%	697.600.022.976	235.114.763.676	<20%
Jumlah	6.605.718.441.029	6.271.870.239.068	Total

27. Uang Muka Diterima

Uang muka diterima terutama berasal dari penyewa dan atau pemilik kios atas penggunaan fasilitas promosi yang disediakan Grup serta uang titipan konsumen.

27. Advances Received

Advances received mainly pertain to receipts from the lessees or kiosk owners for the facilities promoted by the Group and deposits from customers.

28. Sewa Diterima Dimuka

Merupakan uang muka yang diterima atas sewa ruang perkantoran, pertokoan dan lainnya dari para pelanggan.

28. Rental Advances

This account pertains to advance rentals received by the Company from customers for rental of office spaces, shophouses and among others.

29. Uang Muka Setoran Modal

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini merupakan uang muka setoran modal entitas-entitas anak yang merupakan bagian kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp 79.132.920.000 dan Rp 449.773.515.000.

29. Deposit for Future Stock Subscription

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this account represents deposits from non-controlling interests amounting to Rp 79,132,920,000 and Rp 449,773,515,000, respectively, for subscription of subsidiary's shares of stock.

30. Utang Bank Jangka Panjang / 30. Long-term Bank Loans

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Central Asia Tbk	3.708.750.000.000	2.692.500.000.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.258.025.000.000	3.477.670.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.400.000.000.000	1.500.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Mega Tbk	1.662.500.000.000	-	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	975.000.000.000	1.000.000.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	216.026.470.706	191.573.288.144	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	25.000.000.000	1.375.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	30.763.989.090	30.763.989.090	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	-	187.500.000.000	PT Bank Permata Tbk
Pinjaman sindikasi:			Syndicated loan:
PT Bank Central Asia Tbk	1.268.102.030.870	1.274.842.473.986	PT Bank Central Asia Tbk
PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)	591.780.948.369	594.926.488.494	PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	591.780.948.356	594.926.488.487	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Papua	169.080.268.304	169.978.994.030	PT Bank Pembangunan Daerah Papua
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	152.172.239.584	152.981.092.732	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	15.048.981.895.279	13.242.662.814.963	Total
Dikurangi: bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(1.668.279.095.310)	(1.923.306.052.948)	Less: current portion of long-term bank loans
Bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	13.380.702.799.969	11.319.356.762.015	Long-term portion of long-term bank loans

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

Perusahaan

Pada tanggal 14 September 2021, BCA menyetujui pemberian fasilitas Kredit Investasi 1 kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,25% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 30 Maret 2022, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 1.450.000.000.000 dan Rp 50.000.000.000.

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

The Company

On September 14, 2021, BCA agreed to give Investment Credit facility 1 to the Company with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 7.25% and a term of 8 years. On June 30, 2023 and March 30, 2022, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,450,000,000,000 and Rp 50,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 20 November 2024, BCA menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Investasi 2 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,25% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 6 Desember 2024, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 1.500.000.000.000.	On November 20, 2024, BCA agreed to give Investment Credit facility 2 with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 7.25% and a term of 8 years. On December 6, 2024, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,500,000,000,000.
Pada tanggal 10 Oktober 2025, BCA menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Investasi 3 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.200.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,25% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 10 Februari 2026, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 1.200.000.000.000.	On October 10, 2025, BCA agreed to give Investment Credit facility 3 with a limit of Rp 1,200,000,000,000 with annual interest rate of 7.25% and a term of 8 years. On February 10, 2026, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,200,000,000,000.
Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 183.750.000.000 dan Rp 142.500.000.000.	In 2026 and 2025 the Company has made partial payment amounting to Rp 183,750,000,000 and Rp 142,500,000,000, respectively.
Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 3.708.750.000.000 dan Rp 2.692.500.000.000.	The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 3,708,750,000,000 and Rp 2,692,500,000,000, respectively.
Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah masing-masing seluas 256.818 m^2 dan 176.812 m^2 (Catatan 14), bangunan Kantor Pemasaran (Catatan 15) dan bangunan The Breeze (Catatan 16).	As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land with total area of 256,818 square meters and 176,812 square meters, respectively (Note 14), Marketing Office building (Note 15) and The Breeze building (Note 16).
Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 130.925.781.252 dan Rp 149.084.843.749 (Catatan 51).	Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 130,925,781,252 and Rp 149,084,843,749, respectively (Note 51).
Perjanjian kredit dari BCA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.	The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fullfiled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

Pada tanggal 28 Mei 2024, BCA menyetujui pemberian fasilitas kredit *installment loan* kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,75% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 September 2029.

Pada tahun 2025, DRP menerima fasilitas sebesar Rp 1.307.076.375 dan melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 12.047.163.266.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp 644.806.540 (Catatan 51).

Perjanjian kredit dari BCA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

On May 28, 2024, BCA agreed to give installment loan credit facility to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 30,000,000,000 with annual interest rate of 7.75% and will mature on September 5, 2029.

In 2025, DRP receives facility amounting to Rp1,307,076,375 and made full principal payment amounting to Rp 12,047,163,266.

Interest expense charged to operations for the nine-month period ended September 30, 2025 amounted to Rp 644,806,540 (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by DRP, such as, among others, certain financial ratios; not to sell and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. DRP has complied with all the loan covenants.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Perusahaan

Pada tanggal 1 Desember 2022, BNI menyetujui pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja - *Term Loan* kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,80% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada Desember 2022, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 1.000.000.000.000.

Pada tanggal 19 Desember 2024, BNI menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja - *Aflopend* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,80% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 23 Desember 2024 dan 24 Desember 2024, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

The Company

On December 1, 2022, BNI agreed to give Working Capital - Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 1,000,000,000,000 with annual interest rate of 6.80% (floating rate) and a term of 7 years. On December 15, 2022, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 1,000,000,000,000.

On December 19, 2024, BNI agreed to give additional Working Capital – Aflopend credit facility with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 6.80% (floating rate) and a term of 7 years. On December 24, 2024 and December 27, 2024, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,000,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 17 September 2025, BNI menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja – *Aflopend* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,80% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 22 September 2025, Perusahaan menerima pencairan fasilitas tersebut sebesar Rp 1.500.0000.000.000.

On September 17, 2025, BNI agreed to give additional Working Capital – Aflopend credit facility with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 6.80% (floating rate) and a term of 7 years. On September 22, 2025, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,500,000,000,000.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp 219.645.000.000 dan Rp 236.610.000.000.

In 2026 and 2025, the Company has made partial principal payment amounting to Rp 219,645,000,000 and Rp 236,610,000,000, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 3.258.025.000.000 dan Rp 3.477.670.000.000.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 3,258,025,000,000 and Rp 3,477,670,000,000, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 721.524 m^2 (Catatan 8 dan 14).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land with total area of 721,524 square meter (Notes 8 and 14).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 224.199.772.891 dan Rp 112.178.432.223 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 224,199,772,891 and Rp 112,178,432,223, respectively (Note 51).

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

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

Pada tanggal 12 Desember 2022, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 2.500.000.000.000. Fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Desember 2022 sebesar Rp 750.000.000.000. Pada bulan September 2023, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman sebesar Rp 1.750.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman pertahun sebesar 7,15% (*floating rate*). Fasilitas pinjaman ini akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan Desember 2024 sampai dengan Desember 2027.

On December 12, 2022, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 2,500,000,000,000. The Company has utilized the facility in December 2022 amounting to Rp 750,000,000,000. In September 2023, the Company utilized the facility amounting to Rp 1,750,000,000,000 with an annual interest rate of 7.15% (floating rate). This loan facility will mature partially, starting from December 2024 until December 2027.

Pada tanggal 30 September 2025, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,00% (*floating rate*). Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2032. Pada tanggal 2 Maret 2026, Perusahaan menerima pencairan fasilitas tersebut sebesar Rp 1.500.000.000.000.

On September 30, 2025, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 1,500,000,000,000 with an annual interest rate of 7.00% (floating rate). This loan facility will mature on September 29, 2032. On March 2, 2026, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,500,000,000,000.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp 600.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000.

In 2026 and 2025, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 600,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 2.400.000.000.000 dan Rp 1.500.000.000.000.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 2,400,000,000,000 and Rp 1,500,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by the collateral as follows:

Keterangan jaminan	Luas area (m2)/ *Total area (in square meters)*	Collaterals
Tanah (Catatan 8, 14 dan 16)	297.456	Land (Notes 8, 14 and 16)
Bangunan dan mesin Ocean Park (Catatan 15)	92.567	Ocean Park's building and machine (Note 15)
Bangunan Epicentrum Walk Kuningan (Catatan 16)	14.848	Epicentrum Walk Kuningan building (Note 16)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 127.534.114.582 dan Rp 95.343.750.000 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 127,534,114,582 and Rp 95,343,750,000, respectively (Note 51).

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

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company have complied with all the loan covenants.

PT Bank Mega Tbk (MEGA)

Pada tanggal 16 April 2026, PT Bank Mega Tbk menyetujui pemberian fasilitas Term Loan kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.680.000.000.000 dengan suku bunga per tahun sebesar 8,15% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 15 tahun. Pada April dan Mei 2026, Perusahaan menerima pencairan fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000 dan Rp 1.580.000.000.000.

Pada periode 2026, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 17.500.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 adalah sebesar Rp 1.662.500.000.000.

Pada tanggal 30 September 2026, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

PT Bank Mega Tbk (MEGA)

On April 16, 2026, PT Bank Mega Tbk agreed to give Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 1,680,000,000,000 with an annual interest rate of 8.15% (floating rate) and a term of 15 years.On April and May 2026, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 100,000,000,000 and Rp 1,580,000,000,000, respectively.

In 2026, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 17,500,000,000.

The loan amount as of September 30, 2026 amounted to Rp 1,662,500,000,000.

As of September 30, 2026, this loan is secured by the collateral as follows:

Keterangan jaminan	Luas area (m2)/ *Total area (in square meters)*	Collaterals
Tanah (Catatan 14)	163.145	Land (Note 14)
Bangunan Q-Big (Catatan 16)	64.893	Q-Big building (Note 16)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 sebesar Rp 49.438.484.723 (Catatan 51).

Perjanjian dari MEGA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 amounted to Rp 49,438,484,723 (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

Pada tanggal 31 Januari 2025, BRI menyetujui pemberian fasilitas kredit *Term Loan* kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,25% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 12 Maret 2025, Perusahaan menerima pencairan fasilitas tersebut sebesar Rp 1.000.000.000.000.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

On January 31, 2025, BRI agreed to give Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 1,000,000,000,000 with an annual interest rate of 6.25% (floating rate) and a term of 7 years. On March 12, 2025, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 1,000,000,000,000.

Pada periode 2026, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 25.000.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 975.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah milik Perusahaan, PT Bumi Paramudita Mas dan PT Sinar Mas Intermoda, entitas-entitas anak, masing-masing seluas 50.264 m^2, 16.769 m^2 dan 9.146 m^2 (Catatan 8 dan 14).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 48.826.822.916 dan Rp 39.666.666.667 (Catatan 51).

Perjanjian dari BRI di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

In 2026, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 25,000,000,000.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 975,000,000,000.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land owned by the Company, PT Bumi Paramudita Mas and PT Sinar Mas Intermoda, subsidiaries, with total area of 50,264 square meters, 16,769 square meters and 9,146 square meters, respectively (Notes 8 and 14).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 48,826,822,916 and Rp 39,666,666,667, respectively (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Pada tanggal 25 Oktober 2021, BTN menyetujui pemberian fasilitas kredit investasi kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 2.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman sebesar tingkat suku bunga LPS ditambah 3,50% per tahun atau ekuivalen sebesar 7,00% per tahun (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2028. Pada tahun 2023, Perusahaan menerima pencairan fasilitas pinjaman sebesar Rp 800.000.000.000. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Juli 2023.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 1.350.000.000.000 dan Rp 275.000.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 25.000.000.000 dan Rp 1.375.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

On October 25, 2021, BTN agreed to give investment credit facility to the Company with a limit of Rp 2,000,000,000,000 with annual interest rate of LPS rate plus 3.50% or equivalent of 7.00% (floating rate) and and will mature on October 25, 2028. In 2023, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 800,000,000,000. In July 2023, the Company has fully utilized all the facility.

In 2026 and 2025, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 1,350,000,000,000 and Rp 275,000,000,000, respectively.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 25,000,000,000 and Rp 1,375,000,000,000, respectively.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by the collateral as follows:

Keterangan jaminan	Luas area (m2)/ *Total area (in square meters)*	Collaterals
Tanah (Catatan 14)	12.824	Land (Note 14)
Bangunan My Republic Plaza (Catatan 16)	29.738	My Republic Plaza building (Note 16)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 14.330.138.889 dan Rp 80.129.513.889 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 14,330,138,889 and Rp 80,129,513,889, respectively (Note 51).

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

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Pada tanggal 28 Juli 2022, Danamon menyetujui pemberian fasilitas kredit investasi kepada PT Bumi Megah Graha Utama (BMGU), entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 450.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, mulai tahun 2025 sampai dengan 2029. Pada periode 2026 serta tahun 2025, 2023 dan 2022, BMGU menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 36.000.000.000, Rp 143.936.753.591, Rp 23.377.000.000 dan Rp 29.798.666.478.

On July 28, 2022, Danamon agreed to give investment credit facility to PT Bumi Megah Graha Utama (BMGU), a subsidiary, with a limit of Rp 450,000,000,000 with annual interest rate of 7.75% (floating rate) and will mature gradually starting in 2025 until 2029. In 2026, 2025, 2023 and 2022, BMGU received withdrawal from this facility amounting to Rp 36,000,000,000, Rp 143,936,753,591, Rp 23,377,000,000 and Rp 29,798,666,478, respectively.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, BMGU telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 11.546.817.438 dan Rp 5.539.131.925.

In 2026 and 2025, BMGU made a partial principal payment amounted to Rp 11,546,817,438 and Rp 5,539,131,925, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 216.026.470.706 dan Rp 191.573.288.144.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 216,026,470,706 and Rp 191,573,288,144, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 7.118 m^2 (Catatan 8).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land with total area of 7,118 square meters (Note 8).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 12.816.668.402 dan Rp 7.030.456.296 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 12,816,668,402 and Rp 7,030,456,296, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit dari Danamon di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh BMGU, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. BMGU telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by BMGU, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. BMGU has complied with all the loan covenants.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Pada tanggal 22 Maret 2022, Panin menyetujui pemberian Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung (PTM-L) kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 29.300.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2025.

On March 22, 2022, Panin agreed to give Direct Capital Fixed Loan Facility (PTM-L) to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 29,300,000,000 with annual interest rate of 6.00% (floating rate) and will mature on March 23, 2025.

Pada tanggal 22 Februari 2024, Panin menyetujui pemberian Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung II (PTM-L II) kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 45.000.000.000 dengan suku bunga per tahun sebesar 8,00% (*floating* rate) yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Februari 2029.

On February 22, 2024, Panin agreed to give Direct Capital Fixed Loan Facility II (PTM-L II) to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 45,000,000,000 with annual interest rate of 8.00% (floating rate) and will mature on February 22, 2029.

Pada tahun 2025, DRP menerima pencairan fasilitas PTM-L II sebesar Rp 6.908.177.922.

In 2025, DRP received withdrawal from PTM-L II facility amounting to Rp 6,908,177,922.

Pada tahun 2025, DRP telah melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 33.912.000.000.

In 2025, DRP made a partial principal payment amounting to Rp 33,912,000,000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 30.763.989.090.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 30,763,989,090.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa beberapa bidang tanah seluas 72.428 m^2 milik DRP di Bekasi (Catatan 14).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of lands with total area of 72,428 square meters owned by DRP in Bekasi (Note 14).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 1.847.121.181 dan Rp 2.740.599.715 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 1,847,121,181 and Rp 2,740,599,715, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit dari Panin di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by DRP, such as, among others, certain financial ratios; not to sell and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. DRP has complied with all the loan covenants.

PT Bank Permata Tbk (Permata)

PT Bank Permata Tbk (Permata)

Pada tanggal 9 September 2021, Permata menyetujui pemberian fasilitas kredit *Term Loan* kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 625.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 5 tahun. Pada tanggal 27 Desember 2021, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 25.000.000.000.

On September 9, 2021, Permata agreed to give Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 625,000,000,000 with annual interest rate of 7.00% (floating rate) and a term of 5 years. On December 27, 2021, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 25,000,000,000.

Pada bulan Februari dan Juni 2022, Perusahaan menerima pencairan fasilitas pinjaman masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000.

In February and June 2022, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 100,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively.

Pada periode 2026, Perusahaan melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 187.500.000.000. Sedangkan pada tahun 2025, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 187.500.000.000.

In 2026, the Company made full principal payment amounting to Rp 187,500,000,000. While in 2025, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 187,500,000,000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 187.500.000.000.

The loan amount as of December 31, 2025 amounted to Rp 187,500,000,000.

Pada tanggal 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 90.558 m^2 (Catatan 14).

As of December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land with total area of 90,558 square meters (Note 14).

Beban bunga yang dibebankan untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 947.916.666 dan Rp 17.417.968.751 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 947,916,666 and Rp 17,417,968,751, respectively (Note 51).

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

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Pada tanggal 4 November 2022, Maybank menyetujui pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,50% dengan jangka waktu 1 tahun Pinjaman Rekening Koran dan 3 tahun Pinjaman Berjangka. Tujuan dari pinjaman ini adalah untuk modal kerja dibidang konstruksi pembangunan Harvest City, Cileungsi, Bogor.

Pada tahun 2025, DRP menerima pencairan fasilitas pinjaman sebesar Rp 2.245.883.987.

Pada tahun 2025, DRP melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 13.302.299.875.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp 457.124.085 (Catatan 51).

Perjanjian kredit dari Maybank di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

Pinjaman Sindikasi

Pada tanggal 31 Maret 2021, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Papua dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk dengan jumlah maksimum fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 3.280.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,38% pada periode 2026 dan tahun 2025. Jangka waktu penarikan maksimal adalah 39 bulan sejak perjanjian ditandatangani atau 6 bulan sejak tanggal pengoperasian jalan tol seksi 1 berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, mana yang lebih dahulu terjadi, dengan jangka waktu pembayaran kembali adalah 15 tahun terhitung sejak tanggal perjanjian. Fasilitas tersebut akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek jalan tol seksi 1 (Serpong – Legok).

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

On November 4, 2022, Maybank agreed to give Construction Working Capital Credit Facility to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 20,000,000,000 with annual interest rate of 8.50% with a term of 1 year Current Account Loan and 3 years Term Loan. The purpose of this loan is for working capital in the construction sector of Harvest City, Cileungsi, Bogor.

In 2025, DRP received withdrawal of these facilities amounting to Rp 2,245,883,987.

In 2025, DRP made full principal payment amounting to Rp 13,302,299,875.

Interest expense charged to operations for the nine-month period ended September 30, 2025 amounted to Rp 457,124,085 (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by DRP, such as, among others, certain financial ratios; not to sell and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. DRP has complied with all the loan covenants.

Syndicated Loan

On March 31, 2021, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, obtained a syndicated loan facility from PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Papua and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk with a maximum total Invesment Loan facility of Rp 3,280,000,000,000 and an annual interest rate of 7.38% in 2026 and 2025. Maximum loan withdrawal period is 39 months from the signing of the agreement or 6 months from the date of operation of the section 1 toll road based on Decision Letter issued by the Ministry of Public Works and Public Housing of Republic Indonesia, whichever occurs first, with repayment period of 15 years from the date of the agreement. This facility will be used for financing the construction of the section 1 toll road project (Serpong – Legok).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan segala harta kekayaan TBS, Hak Konsesi Pengusahaan Jalan Tol, seluruh tagihan dan pendapatan operasional dari pengoperasian jalan tol, termasuk pendapatan tol dan pendapatan usaha lain selama masa konsesi dan diikat secara fidusia dengan nilai penjaminan sebesar Rp 5.470.686.000.000.

The loan facility is secured with all of the TBS assets, Toll Road Concession Rights, the whole toll road bills and operating revenues from toll road operations, including toll revenues and other income during the concession rights period and have been fiduciary binding amounting to Rp 5,470,686,000,000.

Pada tahun 2022 dan 2023, TBS menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 1.009.100.000.003 dan Rp 669.848.315.659. Pada tahun 2025 dan 2024, TBS menerima tambahan pencairan masing-masing sebesar Rp 46.350.044.269 dan Rp 1.082.149.686.527.

In 2022 and 2023, TBS has withdrawn from this facility amounting to Rp 1,009,100,000,003 and Rp 669,848,315,659, respectively. In 2025 and 2024, TBS received additional loan disbursement amounting to Rp 46,350,044,269 and Rp 1,082,149,686,527, respectively.

Pada periode 2026 dan tahun 2025, TBS telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 14.739.102.246 dan Rp 16.065.026.426.

In 2026 and 2025, TBS made a partial principal payment amounting to Rp 14,739,102,246 and Rp 16,065,026,426, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 2.772.916.435.483 dan Rp 2.787.655.537.729.

The loan amount as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 2,772,916,435,483 and Rp 2,787,655,537,729, respectively.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 156.405.655.269 dan Rp 154.058.147.446 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 156,405,655,269 and Rp 154,058,147,446, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit sindikasi di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh TBS, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. TBS telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfiled by TBS, such as, among others, certain financial ratios; and other administrative requirements. TBS has complied with all the loan covenants.

31. Liabilitas Sewa

31. Lease Liabilities

Berikut adalah pembayaran sewa minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa:

The following are the future minimum lease payments based on the lease agreements:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Jatuh tempo pembayaran:			Payments due in:
Kurang dari 1 tahun	10.750.746.383	10.735.438.525	Not later than 1 year
Lebih dari 1 tahun tapi kurang dari 5 tahun	18.192.091.316	23.972.982.975	Later than 1 year but not later than 5 years
Lebih dari 5 tahun	70.740.926.135	56.000.448.176	Later than 5 years
Jumlah pembayaran sewa pembiayaan minimum	99.683.763.834	90.708.869.676	Total minimum lease liabilities
Bunga	(51.915.876.145)	(46.355.418.010)	Interest
Nilai sekarang pembayaran sewa minimum	47.767.887.689	44.353.451.666	Present value of minimum lease liabilities
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	8.663.287.408	8.504.379.327	Less: Current portion
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	39.104.600.281	35.849.072.339	Long-term portion of lease liabilities - net of current portion

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas sewa termasuk liabilitas atas perolehan fasilitas panel surya oleh Perusahaan dari PT Surya Utama Nuansa, pihak berelasi (Catatan 55). Liabilitas sewa tidak memiliki jaminan dan berjangka waktu dua puluh lima (25) tahun, dengan suku bunga efektif 11,50% per tahun.

Beban bunga liabilitas sewa yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 3.517.962.306 dan Rp 3.268.118.280 (Catatan 51).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, lease liabilities include liabilities for the acquisition of solar panel facilities by the Company from PT Surya Utama Nuansa, a related party (Note 55). These liabilities are unsecured and have terms of twenty-five (25) years with effective interest rates at 11.50% per annum.

Interest expense on lease liabilities charged to operations for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 3,517,962,306 and Rp 3,268,118,280, respectively (Note 51).

32. Utang Obligasi dan Sukuk Ijarah

Rincian utang obligasi adalah sebagai berikut:

32. Bonds Payable and Sukuk Ijarah

The following are the details of bonds payable:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Obligasi BSD IV Tahap 2	1.250.870.000.000	1.250.870.000.000	BSD IV Bonds Phase 2
Obligasi BSD IV Tahap 1	500.000.000.000	500.000.000.000	BSD IV Bonds Phase 1
Sukuk Ijarah II Tahap 2	500.000.000.000	500.000.000.000	Sukuk Ijarah II Phase 2
Sukuk Ijarah II Tahap 1	500.000.000.000	500.000.000.000	Sukuk Ijarah II Phase 1
Obligasi BSD III	252.750.000.000	252.750.000.000	BSD III Bonds
Sukuk Ijarah I	136.500.000.000	136.500.000.000	Sukuk Ijarah I
Jumlah penerbitan obligasi dan sukuk ijarah	3.140.120.000.000	3.140.120.000.000	Total bonds and sukuk ijarah issued
Dikurangi:			Less:
Biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah yang belum diamortisasi	(21.086.814.892)	(24.671.938.672)	Unamortized bonds and sukuk ijarah issuance costs
Jumlah - bersih	3.119.033.185.108	3.115.448.061.328	Total - net
Bagian utang obligasi yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Less: current portion
Obligasi BSD III	252.750.000.000	-	BSD III Bonds
Sukuk Ijarah I	136.500.000.000	-	Sukuk Ijarah I
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(610.386.803)	-	Unamortized bonds issuance costs
Bersih	388.639.613.197	-	Net
Bagian utang obligasi dan sukuk ijarah yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	2.730.393.571.911	3.115.448.061.328	Long-term portion of bonds payable and sukuk ijarah

Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (BSD IV Tahap 2)

Pada tanggal 17 Desember 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (BSD IV Tahap 2) dengan nilai nominal sebesar Rp 1.250.870.000.000 yang diterbitkan dalam empat (4) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana obligasi ini digunakan untuk membayar beberapa pinjaman Perusahaan yang diperoleh dari bank.

Rincian dari Obligasi BSD IV Tahap 2 adalah sebagai berikut:

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase II Year 2025 (BSD IV Phase 2)

On December 17, 2025, the Company issued Bumi Serpong Damai Continous Bonds IV Phase II Year 2025 (BSD IV Phase 2) with nominal value of Rp 1,250,870,000,000, which were divided into four (4) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange. The proceeds were used for payment of several Company loans obtained from banks.

Details of BSD IV Phase 2 bonds are as follows:

Seri/*Series*	Suku Bunga Tetap/ *Fixed Interest Rate*	Jatuh tempo/ *Maturity Date*	Nilai nominal/ *Nominal value*
A	5,50%	17 Desember/ *December 17,* 2028	73.405.000.000
B	6,00%	17 Desember/ *December 17,* 2030	458.205.000.000
C	6,25%	17 Desember/ *December 17,* 2032	509.255.000.000
D	6,50%	17 Desember/ *December 17,* 2035	210.005.000.000
Jumlah/*Total*			1.250.870.000.000

Obligasi BSD IV Tahap 2 diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir pada tanggal 17 Desember 2028. Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2030. Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2032. Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri D akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2035.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 18 Maret 2026 dan 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 2 di atas adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*), masing-masing untuk periode 17 Maret 2026 sampai dengan 1 Maret 2027 dan untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD IV Tahap 2 untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 adalah sebesar Rp 838.695.081 dicatat pada akun “Beban bunga dan keuangan lainnya” pada laba rugi (Catatan 51).

The BSD IV Phase 2 bonds have the following terms and conditions:

- Interest on Series A BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2028. Interest on Series B BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2030. Interest on Series C BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2032. Interest on Series D BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2035.

- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 18, 2026 and September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 2 bonds were rated as idAA (Double A, Stable Outlook), from March 17, 2026 to March 1, 2027 and from May 27, 2025 to May 1, 2026, respectively.

Amortization of bonds issuance cost of BSD IV Phase 2 for the nine-month periods ended September 30, 2026 amounted to Rp 838,695,081, and was included as part of “Interest and other financial charges” in profit or loss (Note 51).

Beban bunga periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 adalah sebesar Rp 57.756.253.125 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Interest expense on these bonds for the nine-month periods ended September 30, 2026 amounted to Rp 57,756,253,125, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (BSD IV Tahap 1)

Pada tanggal 23 September 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (BSD IV Tahap 1) dengan nilai nominal sebesar Rp 500.000.000.000 yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana obligasi ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan modal kerja.

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 (BSD IV Phase 1)

On September 23, 2025, the Company issued Bumi Serpong Damai Continous Bonds IV Phase I Year 2025 (BSD IV Phase 1) with nominal value of Rp 500,000,000,000, which were divided into three (3) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange. The proceeds were used for infrastructure development and working capital.

Rincian dari Obligasi BSD IV Tahap 1 adalah sebagai berikut:

Details of BSD IV Phase 1 bonds are as follows:

Seri/*Series*	Suku Bunga Tetap/ *Fixed Interest Rate*	Jatuh tempo/ *Maturity Date*	Nilai nominal/ *Nominal value*
A	6,00%	23 September/ *September 23,* 2028	37.500.000.000
B	6,50%	23 September/ *September 23,* 2030	162.500.000.000
C	6,75%	23 September/ *September 23,* 2032	300.000.000.000
Jumlah/*Total*			500.000.000.000

Obligasi BSD IV Tahap 1 diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga obligasi BSD IV Tahap 1 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir pada tanggal 23 September 2028. Bunga obligasi BSD IV Tahap 1 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2030. Bunga obligasi BSD IV Tahap 1 Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2032.

The BSD IV Phase 1 bonds have the following terms and conditions:

- Interest on Series A BSD IV Phase 1 bonds is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2028. Interest on Series B BSD IV Phase 1 bonds is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2030. Interest on Series C BSD IV Phase 1 bonds is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2032.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 18 Maret 2026 dan 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 1 di atas adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*), masing-masing untuk periode 17 Maret 2026 sampai dengan 1 Maret 2027 dan untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD IV Tahap 1 untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 723.854.945 dan Rp 46.037.857 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51)

Beban bunga periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 24.796.875.000 dan Rp 734.722.222 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 2)

Pada tanggal 17 Desember 2025, Perusahaan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 2) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp 500.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk untuk modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah II Tahap 2 adalah sebagai berikut:

- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 18, 2026 and September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 1 bonds were rated as idAA (Double A, Stable Outlook), from March 17, 2026 to March 1, 2027 and from May 27, 2025 to May 1, 2026, respectively.

Amortization of bonds issuance cost of BSD IV Phase 2 for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 723,854,945 and Rp 46,037,857, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Interest expense on these bonds for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 24,796,875,000 and Rp 734,722,222, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase II Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 2)

On December 17, 2025, the Company issued Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase II Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 2) with nominal value of Rp 500,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in Indonesia Stock Exchange The proceeds were used for working capital.

Details of Sukuk Ijarah II Phase 2 are as follows:

Seri/*Series*	Cicilan Imbalan Ijarah/ *Ijarah Installment*	Jatuh tempo/ *Maturity Date*	Nilai nominal/ *Nominal value*
A	21.250.000.000	17 Desember/ *December 17,* 2032	340.000.000.000
B	10.400.000.000	17 Desember/ *December 17,* 2035	160.000.000.000
Jumlah/*Total*			500.000.000.000

Sukuk Ijarah II diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 2 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir pada tanggal 17 Desember 2032. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 2 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2035.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 18 Maret 2026 dan 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 2 di atas adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) masing-masing untuk periode 17 Maret 2026 sampai dengan 1 Maret 2027 dan untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah II Tahap 2 untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 adalah sebesar Rp 304.155.945 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Cicilan imbalan ijarah untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 adalah sebesar Rp 23.737.500.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Sukuk Ijarah II have the following terms and conditions:

- Ijarah installment of Series A Sukuk Ijarah II Phase 2 is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2032. Ijarah installment of Series B Sukuk Ijarah II Phase 2 is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2035.

- The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 18, 2026 and September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 2 bonds were rated as idAA(sy) (Double A Syariah, Stable Outlook), from March 17, 2026 to March 1, 2027 and from May 27, 2025 to May 1, 2026, respectively.

Amortization of issuance cost of Sukuk Ijarah II Phase 2 for the nine-month period ended September 30, 2026 amounted to Rp 304,155,945 and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or losss (Note 51).

Ijarah installment for the nine-month period ended September 30, 2026 amounted to Rp 23,737,500,000 and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 1)

Pada tanggal 23 September 2025, Perusahaan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 1) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp 500.000.000.000 yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah II Tahap 1 adalah sebagai berikut:

Seri/*Series*	Cicilan Imbalan Ijarah/ *Ijarah Installment*	Jatuh tempo/ *Maturity Date*	Nilai nominal/ *Nominal value*
A	3.000.000.000	23 September/ *September 23,* 2028	50.000.000.000
B	9.750.000.000	23 September/ *September 23,* 2030	150.000.000.000
C	20.250.000.000	23 September/ *September 23,* 2032	300.000.000.000
Jumlah/*Total*			500.000.000.000

Sukuk Ijarah II diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 1 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir pada tanggal 23 September 2028. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 1 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2030. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 1 Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2032.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase I Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 1)

On September 23, 2025, the Company issued Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase I Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 1) with nominal value of Rp 500,000,000,000, which were divided into three (3) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in Indonesia Stock Exchange The proceeds were used for infrastructure development and working capital.

Details of Sukuk Ijarah II Phase 1 are as follows:

Sukuk Ijarah II have the following terms and conditions:

- Ijarah installment of Series A Sukuk Ijarah II Phase 1 is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2028. Ijarah installment of Series B Sukuk Ijarah II Phase 1 is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2030. Ijarah installment of Series C Sukuk Ijarah II Phase 1 is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2032.

- The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 18 Maret 2026 dan 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 1 di atas adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) masing-masing untuk periode 17 Maret 2026 sampai dengan 1 Maret 2027 dan untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 18, 2026 and September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 1 bonds were rated as idAA(sy) (Double A Syariah, Stable Outlook), from March 18, 2026 to March 1, 2027 and from May 27, 2025 to May 1, 2026, respectively.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah II Tahap 1 untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 adalah masing - masing sebesar Rp 861.687.454 dan Rp 57.348.953, dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Amortization of issuance cost of Sukuk Ijarah II Phase 1 for the nine-month period ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 861,687,454 and Rp 57,348,953, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Cicilan imbalan ijarah untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing – masing adalah sebesar Rp 24.750.000.000 dan Rp 733.333.334 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Ijarah installment for the nine-month period ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 24,750,000,000 and Rp 733,333,334, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (BSD III)

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds III Phase I Year 2022 (BSD III)

Pada tanggal 7 April 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (BSD III) dengan nilai nominal sebesar Rp 800.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

On April 7, 2022, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds III Phase I Year 2022 (BSD III) with nominal value of Rp 800,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk (previously PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Rincian dari Obligasi BSD III adalah sebagai berikut:

Details of BSD III bonds are as follows:

Seri/*Series*	Suku Bunga Tetap/ *Fixed Interest Rate*	Jatuh tempo/ *Maturity Date*	Nilai nominal/ *Nominal value*
A	6,75%	7 April/*April 7*, 2025	547.250.000.000
B	7,75%	7 April/*April 7*, 2027	252.750.000.000
Jumlah/*Total*			800.000.000.000

Pada bulan April 2025, Perusahaan melunasi seluruh Obligasi BSD III Seri A sejumlah Rp 547.250.000.000.

In April 2025, the Company has fully redeemed BSD III bonds Series A amounting to Rp 547,250,000,000.

Obligasi BSD III diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

The BSD III bonds have the following terms and conditions:

- Bunga obligasi BSD III Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2025.

- Interest on Series A BSD III bonds is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2025. Interest on Series B BSD III

Bunga obligasi BSD III Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2027. Pembayaran bunga obligasi terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok obligasi.

bonds is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2027. The last interest payment will be on the date of settlement of the bonds.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 18 Maret 2026 dan 28 Mei 2025, peringkat obligasi BSD III di atas adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*) masing-masing untuk periode 17 Maret 2026 sampai dengan 1 Maret 2027 dan untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 18, 2026 and May 28, 2025, the abovementioned BSD III bonds were rated as idAA (Double A, Stable Outlook), from March 17, 2026 to March 1, 2027 and from May 27, 2025 to May 1, 2026, respectively.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD III untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 568.838.034 dan Rp 1.235.984.711 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Amortization of bonds issuance cost of BSD III for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 568,838,034 and Rp 1,235,984,711, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Beban bunga periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 14.691.093.750 dan Rp 24.650.416.667 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Interest expense on these bonds for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 14,691,093,750 and Rp 24,650,416,667, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (Sukuk Ijarah I)

Continuous Sukuk Ijarah I Bumi Serpong Damai Phase I Year 2022 (Sukuk Ijarah I)

Pada tanggal 7 April 2022, Perusahaan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (Sukuk Ijarah I) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp 200.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk modal kerja.

On April 7, 2022, the Company issued Continuous Sukuk Ijarah I Bumi Serpong Damai Phase I Year 2022 (Sukuk Ijarah I) with nominal value of Rp 200,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk (previously PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange. The proceeds were used for working capital.

Rincian dari Sukuk Ijarah I adalah sebagai berikut:

Details of Sukuk Ijarah I are as follows:

Seri/*Series*	Cicilan Imbalan Ijarah *Ijarah Installment*	Jatuh tempo/ *Maturity Date*	Nilai nominal/ *Nominal value*
A	4.286.250.000	7 April/*April 7*, 2025	63.500.000.000
B	10.578.750.000	7 April/*April 7*, 2027	136.500.000.000
Jumlah/*Total*			200.000.000.000

Pada bulan April 2025, Perusahaan melunasi seluruh Sukuk Ijarah I Seri A sejumlah Rp 63.500.000.000.

Sukuk Ijarah I diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah I Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2025. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah I Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2027. Pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok sukuk ijarah.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 18 Maret 2026 dan 28 Mei 2025, peringkat obligasi BSD III di atas adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) masing-masing untuk periode 17 Maret 2026 sampai dengan 1 Maret 2026 dan untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah I untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 287.892.321 dan Rp 367.257.021 dan dicatat pada akun “Beban bunga dan keuangan lainnya” pada laba rugi (Catatan 51).

Cicilan imbalan ijarah untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 7.934.062.500 dan Rp 9.135.833.333 yang disajikan dalam akun “Beban bunga dan keuangan lainnya” pada laba rugi (Catatan 51).

In April 2025, the Company has fully redeemed Sukuk Ijarah I Series A amounting to Rp 63,500,000,000.

Sukuk Ijarah I have the following terms and conditions:

- Ijarah installment of Series A Sukuk Ijarah I is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2025. Ijarah installment of Series B Sukuk Ijarah I is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2027. The last ijarah installment payment will be on the date of settlement of sukuk ijarah.

- The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 18, 2026 and May 28, 2025, the abovementioned BSD III bonds were rated as idAA(sy) (Double A Sharia, Stable Outlook), from March 17, 2026 to March 1, 2027 and from May 27, 2025 to May 1, 2026, respectively.

Amortization of issuance cost of Sukuk Ijarah I for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 287,892,321 and Rp 367,257,021, respectively, and was included as part of “Interest and other financial charges” in profit or loss (Note 51).

Ijarah installment for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 7,934,062,500 and Rp 9,135,833,333, respectively, and was presented as part of “Interest and other financial charges” in profit or loss (Note 51).

Atas utang obligasi dan sukuk ijarah tersebut, Perusahaan harus memenuhi batasan rasio keuangan tertentu. Perusahaan telah memenuhi persyaratan tersebut.

For the bonds payable and sukuk ijarah, the Company must meet certain financial ratios requirements. The Company has complied with the covenants.

***Senior Notes* Global Prime Capital (GPC) VI**

Pada tanggal 23 Januari 2020, GPC, entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US$ 300.000.000. Seluruh "*Senior Notes*" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC VI diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 23 Januari 2025.
- Suku bunga "*Senior Notes*" adalah tetap sebesar 5,95% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "*Senior Notes*" GPC V akan dibayar setiap semester mulai tanggal 23 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 23 Januari 2025.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "*Senior Notes*" GPC VI di atas masing-masing adalah BA-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Pada bulan Januari 2025, GPC, entitas anak, melakukan pelunasan seluruh Senior Notes sebesar US$ 88.915.000 atau senilai Rp 1.445.668.985.000. Pada bulan November 2023, GPC, entitas anak, melakukan pelunasan sebagian Senior Notes lebih awal sebesar US$ 211.085.000 atau senilai Rp 3.247.331.640.000.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC VI untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp 354.446.200 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Beban bunga untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp 5.495.542.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) VI

On January 23, 2020, GPC, a subsidiary, issued "Senior Notes" with nominal value of US$ 300,000,000. All "Senior Notes" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

The GPC VI Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on January 23, 2025.
- Interest of the "Senior Notes" is at a fixed rate of 5.95% per annum for the first year until the fifth year.
- Interest on GPC V "Senior Notes" is payable on semi-annually from July 23, 2020 to January 23, 2025.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC VI "Senior Notes" were rated as BA-3 and BB- (non-investment grade and speculative in nature), respectively.

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

In January 2025, GPC, a subsidiary, has redeemed all Senior Notes amounting to US$ 88,915,000 or equivalent to Rp 1,445,668,985,000. In November 2023, GPC, a subsidiary, has redeemed portion of Senior Notes amounting to US$ 211,085,000 or equivalent to Rp 3,247,331,640,000.

Amortization of issuance cost of GPC VI Senior Notes for the nine-month period ended September 30, 2025 amounted to Rp 354,446,200, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Interest expense on these notes for the nine-month period ended September 30, 2025 amounted to Rp 5,495,542,000, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Perusahaan, bersama dengan PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona dan PT Trans Bumi Serbaraja, entitas-entitas anak, secara bersama-sama menjamin pembayaran secara tepat waktu atas pokok, premium jika ada, bunga, dan semua jumlah terhutang lainnya yang jatuh tempo berdasarkan Surat Sanggup dan Kontrak Obligasi.

The Company, together with PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona and PT Trans Bumi Serbaraja, subsidiaries, guarantee the timely payment of the principal, premium, if any, interest, and all other amounts due on the Notes and the Indenture.

33. Taksiran Liabilitas untuk Pengembangan Prasarana

Akun ini merupakan estimasi dari biaya yang harus dikeluarkan oleh Grup di masa mendatang untuk pembuatan jalan dan saluran, jembatan, pertamanan, fasilitas listrik, air minum, *land grading* dan lain-lain atas bagian tanah yang telah terjual.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah taksiran telah mencukupi estimasi biaya yang akan terjadi di masa mendatang.

33. Estimated Liabilities for Future Improvements

This account represents the estimated costs which will be incurred by the Group in future periods for road paving, bridge, landscaping, electricity and water installation, land grading and other costs on the sold land.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the management believes that the balance is adequate to cover the estimated costs to be incurred in the future.

34. Provisi Pelapisan Jalan Tol

Akun ini merupakan provisi pelapisan ulang jalan tol Serpong-Balaraja.

Mutasi akun ini adalah sebagai berikut:

34. Provision for Overlay

This account represents provision for overlay for Serpong-Balaraja toll road.

The movement in this account is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal	34.331.135.403	17.209.577.100	Beginning balance
Penambahan	14.942.766.348	17.121.558.303	Addition
Saldo akhir	49.273.901.751	34.331.135.403	Ending balance

35. Utang atas Akuisisi Saham

Utang atas akuisisi saham merupakan utang kepada Top Global Limited (TGL), pihak ketiga, sehubungan dengan pembelian 4.390.121.595 saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) dari TGL atau sebesar 91,99% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam SMDM, yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan September 2025 sebesar Rp 1.196.395.072.105.

35. Liability for Acquisition of Shares

Liability for acquisition of shares represents payable to Top Global Limited (TGL), a third party, related to acquisition of 4,390,121,595 shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) from TGL or equivalent to 91.99% of total paid-up capital of SMDM, which was settled by the Company in September 2025 amounting to Rp 1,196,395,072,105.

36. Liabilitas Lain-lain

36. Other Liabilities

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Utang pengurusan sertifikat	36.018.741.698	42.811.531.816	Payable for processing of land certificate
Uang titipan	47.975.217.376	28.977.492.584	Deposits
Utang konsumen atas pembatalan penjualan	11.997.745.039	12.754.252.127	Payable to customers arising on sale cancellations
Utang pengurusan BPHTB	4.624.963.084	4.682.234.411	Payable for processing of BPHTB
Lain-lain	136.568.842.707	128.933.583.854	Others
Jumlah	237.185.509.904	218.159.094.792	Total

37. Pengukuran Nilai Wajar

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset dan liabilitas tertentu Grup:

37. Fair Value Measurement

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain assets and liabilities:

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan:/ *Fair value measurement using:*			
	Nilai Tercatat/ Carrying Values	*Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)*	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang diukur pada nilai wajar:					**Assets measured at fair value:**
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi					**Financial assets af FVPL**
Shining Ray Venture LP *Partnership Interest* (Catatan 5)	1.304.519.823.000	-	-	1.304.519.823.000	Shining Ray Venture LP Partnership Interest (Note 5)
Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest* (Catatan 5)	1.015.071.929.689	-	-	1.015.071.929.689	Golden Ray Ventures LP Partnership Interest (Note 5)
EVOF IV *Partnership Interest* (Catatan 5)	115.752.679.162	-	-	115.752.679.162	EVOF IV Partnership Interest (Note 5)
Reksadana - Japan Thematic Fund (Catatan 5)	14.120.006.936	-	-	14.120.006.936	Mutual fund - Japan Thematic Fund (Note 5)
Reksadana - Cable Road (Catatan 5)	443.838.181.926	-	443.838.181.926	-	Mutual fund - Cable Road (Note 5)
Reksadana - Ascend Global Investment Fund SPC - OSP (Catatan 5)	236.304.489.028	-	-	236.304.489.028	Mutual fund - Ascend Global Investment Fund SPC - OSP (Note 5)
Reksadana - Global Gateway Investment (Catatan 5)	71.280.107.108	-	-	71.280.107.108	Mutual fund - Global Gateway Investment (Note 5)
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	17.563.762.254	17.563.762.254	-	-	Mutual fund - Morgan Stanley Singapore (Note 5)
Surat utang konversi - Imajin Technologies Pte., Ltd. (Catatan 5)	16.198.200.000	-	-	16.198.200.000	Convertible note - PT Imajin Technologies Pte., Ltd. (Note 5)
Surat utang konversi - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Catatan 5)	8.325.000.000	-	-	8.325.000.000	Convertible note - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Note 5)
Surat utang konversi - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Catatan 5)	3.838.109.496	-	-	3.838.109.496	Convertible note - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Note 5)
Surat utang konversi - PT Social Berkat Kreatif Indonesia (Catatan 5)	3.599.600.000	-	-	3.599.600.000	Convertible note - PT Social Berkat Kreatif Indonesia (Note 5)
Surat utang konversi - PT Teknologi Memudahkan Bisnis (Catatan 5)	1.590.000.000	-	-	1.590.000.000	Convertible note - PT Teknologi Memudahkan Bisnis (Note 5)
Investasi pada entitas asosiasi					**Investment in associate**
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 13)	3.816.303.835.987	-	3.816.303.835.987	-	DIRE Simas Plaza Indonesia (Note 13)
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain					**Financial assets af FVOCI**
Investasi dalam saham:					Investment in shares:
PT Dana Digital Group (Catatan 13)	379.797.680.959	-	-	379.797.680.959	PT Dana Digital Group (Note 13)
PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Catatan 13)	6.200.000.000	-	6.200.000.000	-	PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Note 13)
Amoda Pte., Ltd. (Catatan 13)	9.140.986.222	-	-	9.140.986.222	Amoda Pte., Ltd. (Note 13)
PT Increase Laboratorium Indonesia (Catatan 13)	4.451.848.500	-	-	4.451.848.500	PT Increase Laboratorium Indonesia (Note 13)
Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Catatan 13)	4.499.500.000	-	-	4.499.500.000	Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Note 13)
Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Catatan 13)	8.984.673.592	-	-	8.984.673.592	Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Note 13)
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Catatan 13)	53.994.000.000	-	-	53.994.000.000	Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Note 13)
Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Catatan 13)	17.997.071.485	-	-	17.997.071.485	Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Note 13)
PT Damai Indah Golf Tbk (Catatan 13)	92.962.000.000	-	92.962.000.000	-	PT Damai Indah Golf Tbk (Note 13)
PT Bintaro Serpong Damai (Catatan 13)	5.133.000.000	-	5.133.000.000	-	PT Bintaro Serpong Damai (Note 13)
Aset yang nilai wajarnya disajikan:					**Assets for which fair values are disclosed:**
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan					**Property and equipment carried at cost**
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 15)	289.369.901.465	-	3.637.452.564.880	-	Land, buildings and machinery (Note 15)
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan					**Investment properties carried at cost**
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	10.726.813.687.931	-	28.009.613.000.000	-	Land and buildings (Note 16)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan					**Liabilities for which fair values are disclosed:**
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)					**(including current and noncurrent portion)**
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	15.048.981.895.279	-	15.048.981.895.279	-	Long-term bank loans (Note 30)
Setoran jaminan (Catatan 25)	525.632.150.470	-	527.632.618.394	-	Security deposits (Note 25)
Liabilitas sewa (Catatan 31)	47.767.887.689	-	47.767.887.689	-	Lease liabilities (Note 31)
Utang obligasi dan sukuk ijarah (Catatan 32)	3.119.033.185.108	2.998.701.200.000	-	-	Bonds payable and sukuk ijarah (Note 32)

	31 Desember/ *December 31*, 2025				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan:/ *Fair value measurement using:*			
	Nilai Tercatat/ Carrying Values	*Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)*	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang diukur pada nilai wajar:					**Assets measured at fair value:**
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi					**Financial assets af FVPL**
Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest* (Catatan 5)	941.332.830.345	-	-	941.332.830.345	Golden Ray Ventures LP Partnership Interest (Note 5)
EVOF IV *Partnership Interest* (Catatan 5)	107.932.073.658	-	-	107.932.073.658	EVOF IV Partnership Interest (Note 5)
Reksadana - Japan Thematic Fund (Catatan 5)	12.964.095.000	-	12.964.095.000	-	Mutual fund - Japan Thematic Fund (Note 5)
Reksadana - Cable Road (Catatan 5)	442.602.683.748	-	442.602.683.748	-	Mutual fund - Cable Road (Note 5)
Reksadana - Ascend Global Investment Fund SPC - OSP (Catatan 5)	236.175.855.030	-	-	236.175.855.030	Mutual fund - Ascend Global Investment Fund SPC - OSP (Note 5)
Reksadana - Global Gateway Investment (Catatan 5)	66.996.697.632	-	66.996.697.632	-	Mutual fund - Global Gateway Investment (Note 5)
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	15.987.288.390	15.987.288.390	-	-	Mutual fund - Morgan Stanley Singapore (Note 5)
Surat utang konversi - Imajin Technologies Pte., Ltd. (Catatan 5)	15.103.800.000	-	-	15.103.800.000	Convertible note - PT Imajin Technologies Pte., Ltd. (Note 5)
Surat utang konversi - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Catatan 5)	8.325.000.000	-	-	8.325.000.000	Convertible note - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Note 5)
Surat utang konversi - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Catatan 5)	3.578.795.064	-	-	3.578.795.064	Convertible note - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Note 5)
Surat utang konversi - PT Social Berkat Kreatif Indonesia (Catatan 5)	3.356.400.000	-	-	3.356.400.000	Convertible note - PT Social Berkat Kreatif Indonesia (Note 5)
Surat utang konversi - PT Teknologi Memudahkan Bisnis (Catatan 5)	1.590.000.000	-	-	1.590.000.000	Convertible note - PT Teknologi Memudahkan Bisnis (Note 5)
Investasi pada entitas asosiasi					**Investment in associate**
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 13)	3.817.920.410.605	-	3.817.920.410.605	-	DIRE Simas Plaza Indonesia (Note 13)
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain					**Financial assets af FVOCI**
Investasi dalam saham:					Investment in shares:
PT Dana Digital Group (Catatan 13)	379.441.416.806	-	-	379.441.416.806	PT Dana Digital Group (Note 13)
PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Catatan 13)	6.200.000.000	-	6.200.000.000	-	PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Note 13)
Amoda Pte., Ltd. (Catatan 13)	8.523.393.198	-	-	8.523.393.198	Amoda Pte., Ltd. (Note 13)
PT Increase Laboratorium Indonesia (Catatan 13)	4.451.848.500	-	-	4.451.848.500	PT Increase Laboratorium Indonesia (Note 13)
Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Catatan 13)	4.195.500.000	-	-	4.195.500.000	Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Note 13)
Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Catatan 13)	8.377.641.528	-	-	8.377.641.528	Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Note 13)
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Catatan 13)	50.346.000.000	-	-	50.346.000.000	Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Note 13)
Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Catatan 13)	16.781.134.218	-	-	16.781.134.218	Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Note 13)
PT Damai Indah Golf Tbk (Catatan 13)	92.962.000.000	-	92.962.000.000	-	PT Damai Indah Golf Tbk (Note 13)
PT Bintaro Serpong Damai (Catatan 13)	5.133.000.000	-	5.133.000.000	-	PT Bintaro Serpong Damai (Note 13)
Aset yang nilai wajarnya disajikan:					**Assets for which fair values are disclosed:**
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan					**Property and equipment carried at cost**
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 15)	311.360.931.970	-	3.639.220.707.475	-	Land, buildings and machinery (Note 15)
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan					**Investment properties carried at cost**
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	11.421.978.850.908	-	28.006.473.000.000	-	Land and buildings (Note 16)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan					**Liabilities for which fair values are disclosed:**
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)					(including current and noncurrent portion)
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	13.242.662.814.963	-	13.242.662.814.963	-	Long-term bank loans (Note 30)
Setoran jaminan (Catatan 25)	480.877.818.325	-	478.924.594.927	-	Security deposits (Note 25)
Liabilitas sewa (Catatan 31)	44.353.451.666	-	44.353.451.666	-	Lease liabilities (Note 31)
Utang obligasi dan sukuk ijarah (Catatan 32)	3.115.448.061.328	3.161.442.527.500	-	-	Bonds payable and sukuk ijarah (Note 32)

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif adalah berdasarkan kuotasi harga pasar pada tanggal pelaporan. Pasar dianggap aktif apabila kuotasi harga tersedia sewaktu-waktu dan dapat diperoleh secara rutin dari bursa, pedagang efek, perantara efek, kelompok industri atau badan penyedia jasa penentuan harga, atau badan pengatur, dan harga tersebut mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan rutin dalam suatu transaksi yang wajar. Kuotasi harga pasar yang digunakan untuk aset keuangan yang dimiliki oleh Grup adalah harga penawaran (*bid price*) terkini. Instrumen ini termasuk dalam hirarki Level 1. Nilai wajar investasi dalam reksadana tertentu, utang obligasi dan sukuk ijarah diukur menggunakan harga kuotasian terakhir yang dipublikasikan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The fair value of financial instruments traded in active markets is based on quoted market prices at the reporting date. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available from an exchange, dealer, or broker, industry group pricing service, or regulatory agency, and those prices represent actual and regularly occurring market transaction on an arm's lengths basis. The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price. These instruments are included in Level 1. The fair value of investments in certain mutual funds, bonds payable and sukuk ijarah are measured based on the latest quoted price as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian ini memaksimalkan penggunaan data pasar yang dapat diobservasi yang tersedia dan sesedikit mungkin mengandalkan estimasi spesifik yang dibuat oleh entitas. Jika seluruh input signifikan yang dibutuhkan untuk menentukan nilai wajar dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 2. Nilai wajar investasi dalam reksadana tertentu dan entitas asosiasi tertentu diukur menggunakan harga kuotasian untuk aset yang identik atau serupa di pasar aktif dan pasar yang tidak aktif. Nilai wajar setoran jaminan, liabilitas sewa dan utang bank jangka panjang diestimasi berdasarkan arus kas yang didiskontokan menggunakan suku bunga pasar yang dapat diobservasi.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximize the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity's specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2. The fair value of investments in certain mutual funds and certain investment in associate are measured based on quoted price for identical or similar assets in active and inactive market. The fair value of security deposits, lease liabilities and long-term bank loans are estimated based on discounted cash flows using interest rate which is market observable.

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

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

Keterangan/ *Description*	Teknik penilaian/ *Valuation Technique*	Input yang tidak dapat diobservasi/ *Unobservable Input*	Rentang (Rata-rata tertimbang)/ *Range (Weighted Average)*
Properti investasi/ *Investment properties*	Arus kas diskonto/ *Discounted cash flows*	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ *Long-term net operating income*	8,66% - 13,14%
	Pendekatan pasar pembanding/ *Market-comparable approach*	Estimasi harga jual per meter persegi/ *Estimated selling price per square meters*	Rp 12.000.000 - Rp 40.000.000
	Pendekatan biaya *pengganti/Replacement cost approach*	*Estimasi biaya penggantian* setelah dikurangi depresiasi/ *Estimated replacement cost net of depreciation*	-

Jika satu atau lebih input signifikan tidak diambil dari data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 3. Nilai wajar investasi pada Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest,* Shining Ray Venture LP *Partnership Interest*, *EVOF IV Partnership Interest,* reksadana – Ascend Global Investment Fund SPC - OSP dan investasi pada surat utang konversi berdasarkan harga transaksi terakhir dan nilai wajar investasi dalam saham diestimasi dengan pendekatan pasar.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in Level 3. The fair value of investment in Golden Ray Ventures LP Partnership Interest, Shining Ray Venture LP Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest, mutual fund – Ascend Global Investment Fund SPC - OSP and investment in convertible note was made with reference to price of recent transaction and the fair value of investment in shares was made using market approach.

38. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan data dari Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

38. Capital Stock

The Company's shareholders based on "Securities Administration Agency" follows:

Pemegang Saham/ *Name of Shareholder*	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*) Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock*
		%	
PT Paraga Artamida	10.316.387.464	49,33	1.031.638.746.400
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	25,94	542.596.448.600
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,80	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,23	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,77	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	84.029.010	0,40	8.402.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,21	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,21	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal	12.714.670	0,06	1.271.467.000
PT Serasi Niaga Sakti	46.090	0,00	4.609.000
Masyarakat/*Public*	4.132.719.412	19,77	413.271.941.200
Jumlah saham beredar/*Total shares outstanding*	20.913.395.112	100,00	2.091.339.511.200
Saham treasuri/*Treasury shares*	257.970.700		25.797.070.000
Jumlah/*Total*	21.171.365.812		2.117.136.581.200

Selama periode 2026, PT Paraga Artamida melakukan pembelian saham dari masyarakat sebesar 1.793.525.000 saham.

During 2026, PT Paraga Artamida purchased shares from public totaling to 1,793,525,000 shares.

Pemegang Saham/ *Name of Shareholder*	31 Desember/*December 31,* 2025 Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock*
		%	
PT Paraga Artamida	8.522.862.464	40,75	852.286.246.400
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	25,94	542.596.448.600
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,80	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,23	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,77	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	84.029.010	0,40	8.402.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,21	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,21	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal	12.714.670	0,06	1.271.467.000
PT Serasi Niaga Sakti	46.090	0,00	4.609.000
Masyarakat/*Public*	5.926.244.412	28,35	592.624.441.200
Jumlah saham beredar/*Total shares outstanding*	20.913.395.112	100,00	2.091.339.511.200
Saham treasuri/*Treasury shares*	257.970.700		25.797.070.000
Jumlah/*Total*	21.171.365.812		2.117.136.581.200

Pada tanggal 31 Desember 2025, saham yang dimiliki masyarakat termasuk saham yang dimiliki oleh Muktar Widjaja (Presiden Komisaris) dan Michael Jackson Purwanto Widjaja (Wakil Presiden Direktur) masing-masing sebanyak 106.210.500 saham dan 13.123.100 saham atau masing-masing sebesar 0,508% dan 0,063%.

As of December 31, 2025, shares owned by public including shares owned by Muktar Widjaja (President Commissioner) and Michael Jackson Purwanto Widjaja (Vice President Director) totaled to 106,210,500 shares and 13,123,100 shares, respectively, or equivalent to 0.508% and 0.063%, respectively.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembelian kembali saham Perusahaan (saham treasuri) dengan jumlah sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) atau sebesar 1.924.669.600 saham dari modal ditempatkan dan disetor dalam jangka waktu delapan belas (18) bulan. Alasan dilakukannya pembelian kembali saham Perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai pemegang saham. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saham treasuri Perusahaan adalah sebesar 257.970.700 saham dengan jumlah harga perolehan sebesar Rp 288.001.650.093. Perusahaan memiliki hak untuk menerbitkan kembali saham-saham tersebut di kemudian hari.

On June 27, 2018, through the Extraordinary Shareholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to buy back the Company shares (treasury shares) for a maximum of ten percent (10%) or amounting to 1,924,669,600 shares of the issued and paid-up capital within a period of eighteen (18) months. The reason of the buy back is to increase the shares value for shareholders. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's treasury shares totaled to 257,970,700 shares with purchase price amounting to Rp 288,001,650,093. The Company has the right to re-issue these shares at a later date.

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

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

Manajemen Permodalan

Capital Management

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

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

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi. Grup memantau modalnya dengan menggunakan analisa *gearing ratio* (rasio utang terhadap modal), yakni membagi utang bersih terhadap jumlah modal. Struktur modal Grup terdiri dari ekuitas dan pinjaman diterima dikurangi dengan kas dan setara kas.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. The Group monitors its capital using gearing ratios, by dividing net debt by total capital. The Group's capital structure consists of equity and loans received reduced by cash and cash equivalents.

Rasio utang bersih terhadap modal pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Ratio of net debt to capital as of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Jumlah utang	18.168.015.080.387	16.358.110.876.291	Total borrowings
Dikurangi: kas dan setara kas	6.913.957.146.204	10.283.536.306.860	Less: cash and cash equivalents
Utang bersih	11.254.057.934.183	6.074.574.569.431	Net debt
Jumlah ekuitas	53.263.524.324.841	52.668.904.684.347	Total equity
Rasio utang terhadap modal	21,13%	11,53%	Gearing ratio

39. Tambahan Modal Disetor

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

39. Additional Paid-in Capital

The detail of additional paid-in capital follows:

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and December 31, 2025*	
Selisih antara jumlah yang diterima atas penerbitan modal saham	8.875.774.944.413	Additional paid-in capital in connection with the issuance of shares
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(1.430.552.818.801)	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Dampak pengampunan pajak	12.938.945.879	Impact of tax amnesty program
Jumlah	7.458.161.071.491	Total

Pada bulan Juni 2025, Perusahaan dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Bumi Tirta Mas (BTM) kepada entitas sepengendali (Catatan 1c). Selisih antara nilai penjualan dengan total aset bersih atas penyertaan saham di BTM sebesar Rp 4.812.471.017 dicatat pada akun "Tambahan modal disetor".

In June 2025, the Company and PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary, sold its entire ownership interest in PT Bumi Tirta Mas (BTM) to entities under common control (Note 1c). The difference between the sales price and the total net assets in BTM amounting to Rp 4,812,471,017 was recorded under "Additional paid-in capital" account.

40. Ekuitas Pada Perubahan Ekuitas Lainnya Dari Entitas Asosiasi

Pada tahun 2017, PT Karawang Bukit Golf (KBG), entitas asosiasi, menerbitkan saham baru. KBG mencatat selisih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal saham diakui sebagai tambahan modal disetor. Bagian Perusahaan atas tambahan modal disetor dari entitas asosiasi tersebut adalah sebesar Rp 459.993.195 yang dibukukan pada akun "Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi".

40. Share in Other Changes in Equity of An Associate

In 2017, PT Karawang Bukit Golf (KBG), an associate, issued new shares. KBG recorded difference between cash proceeds and nominal value of shares as additional paid-in capital. The Company's share on additional paid-in capital from an associate amounting to Rp 459,993,195 was recorded as "Share in other changes in equity of an associate".

41. Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali

41. Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	715.860.879.172	332.833.404.796	Balance at the beginning of the period
Mutasi periode berjalan	354.891.077.886	383.027.474.376	Movement during the period
Saldo akhir periode	1.070.751.957.058	715.860.879.172	Balance at the end of the period

Pada tanggal 6 Agustus 2026, PT Passokorang, pemegang saham PT Phinisi Multi Propertindo (PMP), melakukan penjualan 70.909 lembar saham di PMP kepada PT Pastika Candra Pertiwi (PCP), entitas anak. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan PCP di PMP dari 68% menjadi 95,001%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 67.713.985.648 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On August 6, 2026, PT Passokorang, PT Phinisi Multi Propertindo's (PMP) shareholder, sold 70,909 shares in PMP to PT Pastika Candra Pertiwi (PCP), a subsidiary. This transaction increased the ownership interest of PCP in PMP from 68% to 95.001%. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 67,713,985,648 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with account. non-controlling interests"

Pada tanggal 21 Juli 2026, DUTI dan PT Kembangan Permai Development, entitas anak, menyetujui penurunan modal disetor pada PT Itomas Kembangan Perdana (IKP) masing-masing sebesar Rp 24.500.000.000 dan Rp 25.500.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan DUTI di IKP dari 88,59% menjadi 88,54%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan keuntungan sebesar Rp 217.097.131. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 215.809.015 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On July 21, 2026, DUTI and PT Kembangan Permai Development, a subsidiary, approved the decrease in paid-up capital of PT Itomas Kembangan Perdana (IKP) amounting to Rp 24,500,000,000 and Rp 25,500,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership of DUTI in IKP from 88.59% to 88.54%. As a result, DUTI's ownership interest in IKP increased which is equivalent to Rp 217,097,131. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 215,809,015 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 4 Juni 2026, PT Kencana Megah Persada, pemegang saham PT Tajur Surya Abadi (TSA), melakukan penjualan 34.320 lembar saham di TSA kepada PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) dan PT Paraga Artamida (PAM), pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMDM di TSA dari 67% menjadi 99,998%. Atas perubahan tersebut, SMDM membukukan keuntungan sebesar Rp 82.919.524.546. Bagian grup atas transaksi ini sebesar Rp 82.068.055.896 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali"

On June 4, 2026, PT Kencana Megah Persada, PT Tajur Surya Abadi's (TSA) shareholder, sold 34,320 shares in TSA to PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) and PT Paraga Artamida (PAM), a related party (Note 55). This transaction increased the ownership interest of SMDM in TSA from 67% to 99.998%. As a result, SMDM's ownership in TSA increased which is equivalent to Rp 82,919,524,546. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 82,068,055,896 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with account. non-controlling interests"

Pada bulan Maret 2026, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, dari masyarakat sebesar 130.061.267 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada DUTI dari 92,38% menjadi 99,41%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan dalah sebesar Rp 204.554.982.785 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

In March 2026, the Company purchased shares of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, from public totaling to 130,061,267 shares. This transaction increased the ownership interest of the Company in DUTI from 92.38% to 99.41%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 204,554,982,785 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 12 Januari 2026, PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) dan PAM menyetujui penambahan modal disetor pada PT Saptakreasi Indah (SKI) oleh SMDM sebesar Rp 725.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMDM di SKI dari 99,988% menjadi 99,989%. Atas perubahan tersebut, bagian Grup atas transaksi tersebut adalah Rp 52.706 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On January 12, 2026, PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) and PAM approved the increase in paid-up capital of PT Saptakreasi Indah (SKI) by SMDM amounting to Rp 725,000,000. This transaction increased the ownership interest of SMDM in SKI from 99.988% to 99.989%. As a result, the Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 52,706 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 12 Januari 2026, SMDM dan SKI menyetujui penambahan modal disetor pada PT Centranusa Majupermai (CNMP) masing-masing sebesar Rp 72.214.000.000 dan Rp 786.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan SMDM di CNMP dari 98,9532% menjadi 98,9531%. Atas perubahan tersebut, SMDM membukukan kerugian sebesar Rp 72. Bagian Grup atas transaksi tersebut adalah Rp 71 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On January 12, 2026, SMDM and SKI approved the increase in paid-up capital of PT Centranusa Majupermai (CNMP) amounting to Rp 72,214,000,000 and Rp 786,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of SMDM in CNMP from 98.9532% to 98.9531%. As a result, SMDM's interest in relation to this transaction decreased which is equivalent to Rp 72. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 71 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 14 Januari 2026, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp. (HHPC) menyetujui penambahan modal disetor pada PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) masing-masing sebesar Rp 357.902.000.000 dan Rp 343.867.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 50,99999927% menjadi 50,99999032%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 2.328 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On January 14, 2026, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp. (HHPC) approved the increase in paid-up capital of PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) amounting to Rp 357,902,000,000 and Rp 343,867,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 50.99999927% to 50.99999032%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 2,328 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 30 Januari 2026, DUTI dan PT Sinar Mas Griya menyetujui penambahan modal disetor pada PT Wijaya Pratama Raya (WPR) masing-masing sebesar Rp 85.567.084.000 dan Rp 29.433.015.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI di WPR dari 73,9105% menjadi 74,0000%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan keuntungan sebesar Rp 366.099.844. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 338.189.579 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On January 30, 2026, DUTI and PT Sinar Mas Griya approved the increase in paid-up capital of PT Wijaya Pratama Raya (WPR) amounting to Rp 85,567,084,000 and Rp 29,433,015,000, respectively. This transaction increased the ownership of DUTI in WPR from 73.9105% to 74.0000%. As a result, DUTI's ownership interest in WPR increased which is equivalent to Rp 366,099,844. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 338,189,579 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada bulan Januari 2025, Perusahaan melakukan pembelian saham SMDM, entitas anak, dari masyarakat sebesar 333.013.393 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SMDM dari 91,99% menjadi 98,97%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan adalah sebesar Rp 120.821.472.245 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

In January 2025, the Company purchased shares of SMDM, a subsidiary, from public totaling to 333,013,393 shares. This transaction increased the ownership interest of the Company in SMDM from 91.99% to 98.97%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 120,821,472,245 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 18 Maret 2025, PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas anak, menjual 497.378.125 saham Seri C dalam PT Duta Cakra Pesona (DCP), entitas anak, kepada Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, pemegang saham DCP. Transaksi ini menurunkan kepemilikan BPM pada DCP dari 15,00% menjadi 0,01%. Atas perubahan tersebut, bagian Grup atas transaksi tersebut adalah Rp 262.254.164.362 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On March 18, 2025, PT Bumi Paramudita Mas (BPM), a subsidiary, sold 497,378,125 Series C shares in PT Duta Cakra Pesona (DCP), a subsidiary, to Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, a shareholder of DCP. The transaction decreased the ownership interest of BPM in DCP from 15.00% to 0.01%. As a result, the Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 262,254,164,362 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 2 Mei 2025, Perusahaan dan PT Masagi Propertindo menyetujui penambahan modal disetor pada PT Praba Selaras Pratama (PSP) masing-masing sebesar Rp 81.000.000.000 dan nihil. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan di PSP dari 99,99999979% menjadi 99,99999982%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 75 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On May 2, 2025, the Company and PT Masagi Propertindo approved the increase in paid-up capital of PT Praba Selaras Pratama (PSP) amounting to Rp 81,000,000,000 and nil, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in PSP from 99.99999979% to 99.99999982%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 75 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 26 Mei 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), entitas anak, dan Sinarmas Land (HK) Limited (SML HK), pihak berelasi (Catatan 55), menyetujui penambahan modal disetor pada PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) masing-masing sebesar Rp 2.388.000.000.000 dan Rp 406.422.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan KSP di KSM dari 51,00% menjadi 85,33%. Atas

On May 26, 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), a subsidiary, and Sinarmas Land (HK) Limited (SML HK), a related party (Note 55), approved the increase in paid-up capital which was fully issued by PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) amounting to Rp 2,388,000,000,000 and Rp 406,422,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of KSP in KSM from 51.00% to 85.33%. As a result, KSP's ownership interest in

perubahan tersebut, KSP membukukan kerugian sebesar Rp 8.914.137. Bagian Grup atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 8.234.552 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

KSM decreased which is equivalent to Rp 8,914,137. The Group interest in relation to this transaction amounting to Rp 8,234,552 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 25 Juni 2025, KSP, entitas anak, menjual 962.845 lembar saham pada KSM, entitas anak, kepada SML HK, pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan kepemilikan KSP di KSM dari 85,33% menjadi 50,99%. Atas perubahan tersebut, KSP membukukan kerugian sebesar Rp 42.487.072. Bagian Grup atas transaksi tersebut sebesar Rp 39.247.995 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On June 25, 2025, KSP, a subsidiary, sold 962,845 shares in KSM, a subsidiary, to SML HK, a related party (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of KSP in KSM from 85.33% to 50.99%. As a result, KSP's ownership interest in KSM decreased which is equivalent to Rp 42,487,072. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 39,247,995 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 26 Juni 2025, PT Multiraya Sinarindo, entitas anak, menjual 1 lembar saham dalam SKI, entitas anak, kepada PAM, pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan kepemilikan SMDM di SKI dari 100,00% menjadi 99,98%. Atas perubahan tersebut, SMDM membukukan kerugian sebesar Rp 682.072. Bagian Grup atas transaksi tersebut sebesar Rp 675.068 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On June 25, 2025, PT Multiraya Sinarindo, a subsidiary, sold 1 share in SKI, a subsidiary, to PAM, a related party (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of SMDM in SKI from 100.00% to 99.98%. As a result, SMDM's ownership in SKI decreased which is equivalent to Rp 682,072. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 675,068 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 10 Juli 2025, SMDM dan SKI melakukan penambahan modal disetor dalam CNMP, entitas anak, masing-masing sebesar Rp 24.966.000.000 dan Rp 264.000.000. Atas perubahan tersebut, SMDM membukukan keuntungan sebesar Rp 10. Bagian Grup atas transaksi tersebut sebesar Rp 9 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On July 10, 2025, SMDM and SKI approved the increase in paid-up capital of CNMP, a subsidiary, amounting to Rp 24,966,000,000 and Rp 264,000,000, respectively. As a result, SMDM's interest in relation to this transaction increased which is equivalent to Rp 10. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 9 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 9 Juli 2025, Perusahaan dan HHPC menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 552.607.000.000 dan Rp 530.936.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase Perusahaan di SHHM dari 51,000000% menjadi 51,000006%. Atas perubahan tersebut, Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp 248 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On July 9, 2025, the Company and HHPC approved the increased in paid-up capital of SHHM amounting to Rp 552,607,000,000 and Rp 530,936,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000000% to 51.000006%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 248 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 1 Agustus 2025, Perusahaan dan HHPC menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 133.063.000.000 dan Rp 127.845.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 51,000006% menjadi 50,999999%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 408 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On August 1, 2025, the Company and HHPC approved the increased in paid-up capital of SHHM amounting to Rp 133,063,000,000 and Rp 127,845,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000006 to 50.999999%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 408 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 8 Oktober 2025, Perusahaan, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), entitas anak, dan PAM menyetujui penambahan modal disetor pada PT Sinar Usaha Marga (SUM) masing-masing sebesar Rp 150.000, Rp 901.350.000 dan Rp 598.650.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan SMW di SUM dari 60,08534% menjadi 60,08535%. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 4.710 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On October 8, 2025, the Company, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), a subsidiary, and PAM approved the increased in paid-up capital of PT Sinar Usaha Marga (SUM) amounting to Rp 150,000, Rp 901,350,000 and Rp 598,650,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of SMW in SUM from 60.08535% to 60.08534%. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 4,710 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

42. Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi Yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain

42. Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value Through Other Comprehensive Income Investments

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	92.566.241.891	71.516.713.564	Balance at the beginning of the period
Mutasi selama periode berjalan:			Movement during the period
Investasi dalam saham (Catatan 13)	6.748.826.508	21.049.528.327	Investment in shares (Note 13)
Saldo akhir periode	99.315.068.399	92.566.241.891	Balance at the end of the period

Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

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

Saldo laba ditentukan penggunaannya pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 terkait dengan Undang-undang tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 55.812.873.217 dan Rp 53.812.873.217.

43. Appropriated Retained Earnings

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

The balance of appropriated retained earnings as of September 30, 2026 and December 31, 2025 in connection with this Law amounted to Rp 55,812,873,217 and Rp 53,812,873,217, respectively.

44. Kepentingan Nonpengendali

Merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak, dengan rincian sebagai berikut:

44. Non-Controlling Interests

This account represents the share of non-controlling shareholders on the net assets of the subsidiaries, with details as follows:

Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)									
	Modal Saham/ *Capital Stock*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Penyesuaian Nilai Pasar Wajar Saham Entitas Anak/ *Adjustment on Fair Value Market of a Subsidiary Shares*	Saldo Laba (Defisit)/ *Retained Earnings (Deficit)*	Laba (Rugi) Periode Berjalan/ *Share in Profit (Loss) For The Period*	Dividen/*Dividends*	Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Difference Due to Change in Equity of a Subsidiary*	Dampak Akusisi Entitas Anak/ *Impact on Acquisition of a Subsidiary*	Jumlah/*Total*
PT Dwigunatama Rintisprima	759.618.000.000	-	-	686.139.673.096	(10.820.895.053)	-	230.296.843	-	-	1.435.167.074.886
PT Duta Cakra Pesona	1.727.229.426.000	708.858.574.000	-	(52.396.767.091)	(29.380.778.632)	(262.829.016.688)	77.767.779	(707.694.162.109)	-	1.383.865.043.259
PT Kurnia Sinergi Mas	1.374.167.000.000	-	-	(675.443.787)	(17.495.802.234)	-	-	51.401.209	-	1.356.047.155.188
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	1.012.448.000.000	-	-	(12.751.364.462)	(27.789.682.672)	-	75.188.085	(2.488)	-	971.982.138.462
PT Putra Alvita Pratama	191.959.275.382	4.159.694.367	-	1.449.987.175.569	59.929.173.355	(974.852.873.734)	686.000.020	(146.805.298)	-	731.721.639.661
PT Sinar Mas Teladan	125.598.392.000	194.335.331.968	-	242.375.154.221	(8.969.535.619)	(31.664.600.000)	67.792.418	134.002.394.165	-	655.744.929.153
PT Wijaya Pratama Raya	165.607.026.000	35.162.151	124.140.037.294	51.709.166.191	14.193.222.807	(54.753.063.132)	70.819.653	(40.781.478.206)	-	260.220.892.758
PT Sinar Mas Wisesa	22.504.024.200	151.681.228.124	-	326.267.404.956	103.695.528.631	(312.159.060.000)	537.992.298	6.618.468.201	-	299.145.586.410
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	17.999.991	-	(8.423.050.556)	(2.395.332.100)	-	3.141.563	-	-	247.547.758.898
PT Phinisi Multi Properti	13.131.000.000	80.733.245.039	-	(4.202.540.910)	(430.777.794)	-	-	(67.713.985.648)	-	21.516.940.687
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	35.000.000	-	3.400.904.721	(1.452.939.096)	-	-	-	-	130.432.965.625
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	1.156.030.150.815	33.945.212.849	(1.114.409.483.625)	142.856.602	2.321.211.950	-	90.677.213.591
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	76.257.977.466	1.380.002.387	(29.326.500.000)	90.168.992	-	-	91.151.648.845
PT Bumi Megah Graha Utama	66.960.000.000	-	-	26.380.693.281	8.180.277.284	-	22.181.876	-	-	101.543.152.441
PT Sinar Usaha Marga	90.294.020.000	40.008.488	-	(8.114.507.001)	(231.438.907)	-	3.859.530	3.071.154	-	81.995.013.265
PT Kembangan Permai Development	2.000.000.000	20.000.000	-	168.340.845.211	14.786.250.074	(111.000.000.000)	19.798.805	1.171.365.993	-	75.338.260.084
PT Duta Pertiwi Tbk	5.481.217.000	53.211.623.841	-	1.241.102.892.162	5.551.505.388	(202.725.716.744)	42.547.236	(1.043.140.121.079)	-	59.523.947.805
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	15.583.033.182	179.978.796	157.759.193.342	57.970.246.587	(542.890.871)	-	19.236.472	(190.901.862.760)	-	40.066.934.748
PT Serpong Mas Telematika	22.270.500.000	-	4.558.310.038	3.659.106.243	10.386.203.831	-	-	-	-	40.874.120.112
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	50.118.175.154	(77.894.125)	(55.345.290.000)	128.843.204	-	-	20.077.372.006
PT Wahana Mitra Swasa	10.500.000.000	-	-	789.170.666	145.337.873	-	548.505	-	-	11.435.057.044
PT Putra Tirta Wisata	325.380.000	-	-	(401.863.408)	(3.123.420)	-	17.665	145.323.069	-	65.733.906
PT Tajur Surya Abadi	3.000.000	-	-	118.639.243.819	(2.201.654.650)	(31.680.000.000)	85.991.686	(82.919.524.527)	(1.919.757.576)	7.298.769
PT Sapta Kreasi Indah	1.000.000	-	-	(282)	(12.593)	-	260	628.881	-	1.616.265
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	(174)	(65)	-	-	80	-	841
PT Saranapapan Ekasejati	1.000	-	-	(566)	8	-	-	-	-	442
PT Mustika Candraguna	-	42.538.134.038	-	(2.556.391.997)	-	-		(39.981.742.041)	-	-
PT Graha Dipta Wisesa	1.000	45	-	(4.120)	(2)	-	-	83	-	(2.994)
Jumlah/*Total*	6.048.245.671.764	1.235.894.387.778	311.289.561.517	5.569.646.045.805	150.399.956.654	(3.180.745.603.923)	2.305.049.492	(2.028.965.819.371)	(1.919.757.576)	8.106.149.492.159

Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*	31 Desember/*December 31*, 2025									
	Modal Saham/ *Capital Stock*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Penyesuaian Nilai Pasar Wajar Saham Entitas Anak/ *Adjustment on Fair Value Market of a Subsidiary Shares*	Saldo Laba (Defisit)/ *Retained Earnings (Deficit)*	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ *Share in Profit (Loss) For The Year*	Dividen/*Dividends*	Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income (Loss)*	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Difference Due to Change in Equity of a Subsidiary*	Dampak Pelepasan Entitas Anak/ *Impact on Disposal of Subsidiareis*	Jumlah/*Total*
PT Duta Cakra Pesona	1.727.229.426.000	708.858.574.000	-	(16.740.199.052)	(35.633.764.680)	(203.954.741.198)	(22.803.359)	(707.694.162.109)	-	1.472.042.329.602
PT Kurnia Sinergi Mas	1.374.167.000.000	-	-	-	(675.443.787)	-	-	51.401.209	-	1.373.542.957.422
PT Dwigunatama Rintisprima	684.618.000.000	-	-	687.743.771.419	(1.857.883.591)	-	253.785.268	-	-	1.370.757.673.096
PT Duta Pertiwi Tbk	70.511.850.500	53.211.623.841	-	1.209.213.684.568	32.175.999.412	(197.481.668.744)	(286.791.819)	(343.820.570.840)	-	823.524.126.919
PT Putra Alvita Pratama	191.959.275.382	4.159.694.367	-	1.295.290.336.414	155.012.055.442	(887.311.930.366)	(315.216.287)	(146.805.298)	-	758.647.409.654
PT Sinar Mas Teladan	125.598.392.000	194.335.331.968	-	253.273.260.647	(10.802.016.882)	(31.664.600.000)	(96.089.544)	134.002.394.165	-	664.646.672.354
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	668.581.000.000	-	-	-	(12.751.364.462)	-	-	(160)	-	655.829.635.377
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	17.999.991	-	(5.965.523.392)	(2.455.675.189)	-	(1.851.975)	-	-	249.939.949.435
PT Wijaya Pratama Raya	136.174.011.000	35.162.151	124.140.037.294	40.319.990.481	11.443.713.870	(28.718.686.920)	(54.538.159)	(40.415.378.362)	-	242.924.311.354
PT Sinar Mas Wisesa	22.504.024.200	151.681.228.124	-	280.666.698.037	45.832.334.939	(267.151.060.000)	(231.628.019)	6.618.468.201	-	239.920.065.481
PT Tajur Surya Abadi	42.240.000.000	-	-	124.053.583.126	(5.384.131.188)	(16.170.000.000)	(30.208.119)	-	-	144.709.243.819
PT Phinisi Multi Properti	84.040.000.000	58.429.955.039	-	(3.291.001.208)	(911.539.702)	-	-	-	-	138.267.414.129
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	35.000.000	-	3.657.704.971	(256.800.251)	-	-	-	-	131.885.904.721
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	1.115.790.562.210	40.324.498.924	(1.041.887.062.875)	(84.910.319)	2.321.211.950	-	129.111.564.890
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	64.305.180.092	11.989.962.279	(18.040.500.000)	(37.164.906)	-	-	100.967.477.466
PT Bumi Megah Graha Utama	66.960.000.000	-	-	(63.352.355.240)	89.756.557.225	-	(23.508.703)	-	-	93.340.693.281
PT Sinar Usaha Marga	90.294.020.000	40.008.488	-	(6.699.839.177)	(1.404.029.355)	-	(10.638.468)	3.071.154	-	82.222.592.642
PT Kembangan Permai Development	2.000.000.000	20.000.000	-	169.948.218.117	(1.575.640.462)	(97.000.000.000)	(31.732.444)	1.388.463.124	-	74.749.308.337
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	15.583.033.182	179.978.796	157.759.193.342	58.412.708.004	(444.437.647)	-	1.976.230	(191.753.331.958)	-	39.739.119.950
PT Serpong Mas Telematika	22.270.500.000	-	4.558.310.038	3.974.565.874	(304.990.854)	-	(10.468.777)	-	-	30.487.916.281
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	50.690.446.108	(529.195.398)	(55.345.290.000)	(43.075.555)	-	-	20.026.422.927
PT Wahana Mitra Swasa	10.500.000.000	-	-	391.688.503	398.269.498	-	(787.335)	-	-	11.289.170.666
PT Putra Tirta Wisata	325.380.000	-	-	(397.168.115)	(4.682.976)	-	(12.318)	145.323.069	-	68.839.661
PT Sapta Kreasi Indah	1.000.000	-	-	-	(472)	-	-	682.062	-	1.681.590
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	(73)	(101)	-	-	80	-	906
PT Saranapapan Ekasejati	1.000	-	-	(530)	(35)	-	(1)	-	-	434
PT Duta Dharma Sinarmas	107.905.840.000	-	-	(7.053.494.504)	(38.161.514)	-	-	-	(100.814.183.982)	-
PT Berkah Samudra Tirtamas	18.750.000	-	-	1.597.078.628	454.149.750	-	13.346.692	-	(2.083.325.070)	-
PT Dana Tara Hijau	1.000.000	1.000.000	-	(3.085.666)	(8.942)	-	-	1.267.953	(173.345)	-
PT Mustika Candraguna	-	42.538.134.038	-	(2.556.391.997)	-	-	-	(39.981.742.041)	-	-
PT Graha Dipta Wisesa	1.000	45	-	(4.107)	(13)	-	-	83	-	(2.992)
Jumlah/*Total*	5.886.047.880.264	1.213.592.097.778	311.289.561.517	5.253.270.414.138	312.357.773.838	(2.844.725.540.103)	(1.012.317.916)	(1.179.279.707.717)	(102.897.682.397)	8.848.642.479.402

Pada bulan Agustus 2026, para pemegang saham PT Phinisi Multi Propertindo (PMP) menyetujui penjualan saham milik PT Passokorang kepada PT Pastika Candra Pertiwi (PCP), entitas anak, sebesar Rp 48.605.710.000.

In August 2026, the shareholders of PT Phinisi Multi Propertindo (PMP) approved the sale of shares owned by PT Passokorang to PT Pastika Candra Pertiwi (PCP), a subsidiary, amounted to Rp 48,605,710,000.

Pada bulan Juni 2026, para pemegang saham PT Tajur Surya Abadi (TSA) menyetujui penjualan saham milik PT Kencana Megah Persada kepada PT Suryamas Dutamakmur, entitas anak, dan PT Paraga Artamida (PAM), pihak berelasi (Catatan 55) masing-masing sebesar Rp 44.156.757.556 dan Rp 3.242.444.

In June 2026, the shareholders of PT Tajur Surya Abadi (TSA) approved the sale of shares owned by PT Kencana Megah Persada to PT Suryamas Dutamakmur, a subsidiary, and PT Paraga Artamida (PAM), a related party (Note 55), amounted to Rp 44,156,757,556 and Rp 3,242,444, respectively.

Pada bulan Maret 2026, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Duta Pertiwi Tbk dari masyarakat sejumlah 130.061.267 saham.

In March 2026, the Company purchased the shares of PT Duta Pertiwi Tbk from public totaling to 130,061,267 shares.

Pada bulan Januari 2026, para pemegang saham PT Wijaya Pratama Raya setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 29.433.015.000.

In January 2026, shareholders of PT Wijaya Pratama Raya agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 29,433,015,000.

Pada bulan Januari 2026, para pemegang saham PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 343.867.000.000.

In January 2026, shareholders of PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 343,867,000,000.

Pada bulan Januari 2026, para pemegang saham PT Dwigunatama Rintisprima (DRP) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 75.000.000.000.

In January 2026, shareholders of PT Dwigunatama Rintisprima (DRP) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 75,000,000,000.

Pada bulan Desember 2025, PT Serpong Mas Media, entitas anak, meningkatkan persentase kepemilikan pada PT Serpong Mas Telematika (SMTA) dari 49,50% menjadi 75,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas SMTA sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2025. Bagian kepentingan nonpengendali atas transaksi tersebut sebesar Rp 30.803.375.912 (Catatan 1c).

In December 2025, PT Serpong Mas Media, a subsidiary, increased its ownership interest in PT Serpong Mas Telematika (SMTA) from 49.50% to 75.00% and the Group obtained control over SMTA. Accordingly, the financial statements of SMTA started to be consolidated with that of the Group in December 2025. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 30,803,375,912 (Note 1c).

Pada bulan November 2025, para pemegang saham TSA, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini sebesar Rp 15.840.000.000.

In November 2025, the shareholders of TSA agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 15,840,000,000.

Pada bulan Oktober 2025, para pemegang saham PT Sinar Usaha Marga (SUM), setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini sebesar Rp 598.650.000.

In October 2025, the shareholders of PT Sinar Usaha Marga (SUM) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 598,650,000.

Pada bulan Oktober 2025, Perusahaan dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Dana Tara Hijau (Catatan 1c).

In October 2025, the Company and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Dana Tara Hijau (Note 1c).

Pada bulan Agustus dan Juli 2025, para pemegang saham SHHM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini masing-masing sebesar Rp 127.845.000.000 dan Rp 530.936.000.000.

In August and July 2025, the shareholders of SHHM agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 127,845,000,000 and Rp 530,936,000,000, respectively.

Pada bulan Juli 2025, para pemegang saham PT Sapta Kreasi Indonesia menyetujui penjualan saham milik PT Multiraya Sinarindo kepada PAM, pihak berelasi (Catatan 55) sebesar Rp 1.000.000.

In July 2025, the shareholders of PT Sapta Kreasi Indah approved the sale of shares owned by PT Multiraya Sinarindo to PAM, a related party (Note 55) amounted to Rp 1,000,000.

Pada bulan Juni 2025, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Bumi Tirta Mas (Catatan 1c).

In June 2025, the Company and BPM, a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Bumi Tirta Mas (Note 1c).

Pada bulan Juni 2025, para pemegang saham PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) menyetujui penjualan saham milik PT Kurniasubur Permai (KSP) kepada Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55), sebesar Rp 962.845.000.000.

In June 2025, the shareholders of PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) approved the sale of shares owned by PT Kurniasubur Permai (KSP) to Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55), amounted to Rp 962,845,000,000.

Pada bulan Mei 2025, para pemegang saham KSM menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini sebesar Rp 406.422.000.000.

In May 2025, the shareholders of KSM agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 406,422,000,000.

Pada bulan Mei 2025, PT Sentra Talenta Utama, entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM) (Catatan 1c).

In May 2025, PT Sentra Talenta Utama, a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM) (Note 1c).

Pada bulan Maret 2025, para pemegang saham DRP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 25.000.000.000.

In March 2025, the shareholders of DRP agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 25,000,000,000.

Pada bulan Maret 2025, para pemegang saham PT Duta Cakra Pesona (DCP) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 35.200.000.000.

In March 2025, the shareholders of PT Duta Cakra Pesona (DCP) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 35,200,000,000.

Pada bulan Maret 2025, PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, menjual 497.378.125 saham Seri C dalam DCP, entitas anak. Bagian kepentingan nonpengendali atas transaksi ini adalah sebesar Rp 878.333.000.000.

In March 2025, PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary, sold its 497,378,125 Series C shares in DCP, a subsidiary. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 878,333,000,000.

Pada bulan Februari 2025, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp., mendirikan SHHM. Bagian kepentingan nonpengendali atas transaksi ini adalah sebesar Rp 9.800.000.000.

Pada bulan Januari 2025, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk dari masyarakat sejumlah 333.013.393 saham.

In February 2025, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp., established SHHM. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 9,800,000,000.

In January 2025, the Company purchased the shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk from public totaling to 333,013,393 shares.

45. Pendapatan Usaha / Revenues

Rincian dari pendapatan usaha Grup berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut:

The details of the Group's revenues based on its product line follows:

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Penjualan			Sales
Tanah dan bangunan	5.561.359.209.378	6.885.317.212.562	Land and buildings
Tanah dan bangunan *strata title*	442.719.859.995	586.532.134.409	Land and strata title
Jumlah	6.004.079.069.373	7.471.849.346.971	Total
Sewa (Catatan 16)	908.519.402.802	765.857.442.061	Rental (Note 16)
Pengelola gedung			Building management
Jasa pelayanan	195.422.487.947	171.399.027.676	Service charge
Prasarana	54.435.492.726	59.224.694.144	Utilities
Parkir	44.926.636.279	44.812.261.167	Parking
Promosi	16.817.833.359	17.351.040.258	Promotion
Pekerjaan dan perbaikan	695.949.925	504.739.817	Work and repairs
Jumlah	312.298.400.236	293.291.763.062	Total
Jasa pengoperasian jalan tol	89.704.877.000	74.850.172.000	Toll road operating services
Jasa telekomunikasi	72.198.152.107	-	Telecommunication service
Arena rekreasi	71.251.138.031	71.456.966.514	Recreation area
Hotel	56.436.751.958	52.291.033.623	Hotel
Pelayanan air	-	13.703.782.400	Water treatment
Lain-lain	22.119.252.556	19.480.708.870	Others
Jumlah	7.536.607.044.063	8.762.781.215.501	Total

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, Grup mengakui pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan masing-masing sebesar Rp 419.030.782.959 dan Rp 445.428.687.713.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, the Group recognized finance income from contract with customers amounting to Rp 419,030,782,959 and Rp 445,428,687,713, respectively.

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu dengan nilai penjualan melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, there were no sales to certain parties that exceeded 10% of the total revenues.

46. Beban Pokok Penjualan / 46. Cost of Revenues

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*) 2026	2025	
Beban pokok penjualan			Cost of sales
Tanah dan bangunan	1.586.864.313.720	2.199.530.536.310	Land and buildings
Tanah dan bangunan *strata title*	293.498.860.859	411.638.684.704	Land and strata title
Jumlah	1.880.363.174.579	2.611.169.221.014	Total
Beban langsung			Direct costs
Sewa (Catatan 15 dan 16)	427.998.312.081	402.524.431.912	Rental (Notes 15 and 16)
Jasa pengoperasian jalan tol	133.525.807.229	133.357.524.250	Toll road operating services
Hotel	42.671.965.554	41.938.703.015	Hotel
Jasa telekomunikasi	16.455.789.394	-	Telecommunication service
Arena rekreasi	10.782.672.926	19.760.901.766	Recreation area
Pelayanan air	-	4.753.991.560	Water treatment
Jumlah	631.434.547.184	602.335.552.503	Total
Jumlah	2.511.797.721.763	3.213.504.773.517	Total

Untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat pembelian dari pihak pemasok dengan nilai pembelian lebih dari 10% dari jumlah pendapatan usaha.

For the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025, there were no purchases from an individual supplier which has a purchase value of more than 10% of the total revenues.

47. Beban Penjualan / 47. Selling Expenses

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*) 2026	2025	
Iklan, promosi dan komisi	679.621.068.829	659.639.865.661	Advertising, promotions and commissions
Gaji karyawan	246.182.386.113	219.636.325.796	Salaries
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	140.473.329.000	135.431.114.149	Electricity, telephone and office equipment
Jasa alih daya	115.977.282.857	102.144.483.205	Outsourcing
Perbaikan dan pemeliharaan	97.406.474.518	77.667.766.578	Repairs and maintenance
Pajak Bumi dan Bangunan	55.047.470.851	54.039.888.381	Land and building tax
Asuransi (Catatan 55)	16.415.311.385	15.328.840.270	Insurance (Note 55)
Konsultan dan perijinan	8.753.454.685	9.437.895.878	Consultancy fees and licences
Penyusutan (Catatan 15 dan 17)	4.858.846.229	2.597.047.252	Depreciation (Notes 15 and 17)
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 5.000 juta)	30.295.385.839	33.008.512.882	Others (below Rp 5,000 million each)
Jumlah	1.395.031.010.306	1.308.931.740.052	Total

Lain-lain merupakan perjalanan dinas dan operasional lainnya.

Others consist of business rental and other operating expenses.

48. Beban Umum dan Administrasi / 48. General and Administrative Expenses

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Gaji karyawan	903.037.608.499	886.787.314.165	Salaries
Teknologi informasi	178.130.060.037	218.658.677.284	Information technology
Pajak Bumi dan Bangunan	108.045.663.049	106.387.333.119	Land and building tax
Perbaikan dan pemeliharaan	80.097.457.534	107.187.213.408	Repairs and maintenance
Penyusutan (Catatan 15 dan 17)	62.772.308.177	59.855.683.362	Depreciation (Notes 15 and 17)
Konsultan dan perijinan	55.833.721.405	96.983.151.076	Consultancy fees and licenses
Jasa alih daya	41.013.709.087	46.337.240.484	Outsourcing
Imbalan kerja jangka panjang - bersih (Catatan 49)	32.363.888.087	53.479.421.966	Long-term employee benefits expense - net (Note 49)
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	25.263.654.402	28.337.111.385	Electricity, telephone and office supplies
Perjalanan dinas	22.391.044.485	32.892.824.276	Business related travels
Jamuan	14.988.514.589	15.891.690.412	Entertainment
Asuransi (Catatan 55)	7.350.527.846	7.727.608.940	Insurance (Note 55)
Corporate social responsibilities	3.697.033.006	4.145.115.251	Corporate social responsibilities
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 5.000 juta)	117.176.721.417	108.950.201.233	Others (below Rp 5,000 million each)
Jumlah	1.652.161.911.620	1.773.620.586.361	Total

49. Imbalan Kerja Jangka Panjang / 49. Long-term Employee Benefits

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan ketentuan yang berlaku.

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

Grup telah menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa, pihak berelasi (Catatan 55), untuk mengelola program pensiun tersebut melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan Simas Jiwa, yang peraturannya telah disahkan menurut Keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-20/NB.01/2021 tanggal 12 Maret 2021 mengenai Pengesahan atas Peraturan Dana Pensiun dari Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Simas Jiwa.

Perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk Perusahaan dilakukan oleh KKA Steven & Mourits, aktuaris independen, tertanggal 29 April 2026. Sedangkan untuk perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk entitas anak dilakukan oleh KKA Arya Bagiastra dan KKA Riana & Rekan, aktuaris independen, tertanggal 29 April 2026.

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

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

The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa, a related party (Note 55), to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund, the regulation of which was approved according to Decision of the Financial Services Authority Commissioner Board No. KEP-20/NB.01/2021 dated March 12, 2021 concerning Ratification of the Pension Fund Regulation from the Financial Institution Pension Fund (DPLK) Simas Jiwa.

The latest actuarial valuation report, dated April 29, 2026, on the long-term employee benefits liability of the Company was from KKA Steven & Mourits, an independent actuary. Meanwhile, the latest actuarial valuation report, dated April 29, 2026, on the long-term employee benefits liability of Company's subsidiaries were from KKA Arya Bagiastra and KKA Riana & Rekan, independent actuaries.

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 2.817 karyawan dan 2.836 karyawan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Number of eligible employees is 2,817 and 2,836 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	365.290.796.410	420.799.080.059	Present value of funded defined-benefit
Nilai wajar aset program	(48.011.669.740)	(49.499.781.612)	Fair value of plan assets
Jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang	317.279.126.670	371.299.298.447	Total long-term employee benefits liability

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

Amount recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Biaya jasa kini	46.621.540.257	45.066.327.897	Current service costs
Penghasilan jasa lalu - bersih	(245.627.037)	(5.482.163.936)	Past service income - net
Dampak perubahan manfaat, kurtailmen dan penyelesaian	5.044.317.664	3.018.430.330	Impact of change in benefit, curtailments and settlements
Biaya/(Pendapatan) bunga neto	(24.739.835.855)	5.755.049.957	Net interest expense/(income)
Jumlah biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	26.680.395.029	48.357.644.248	Subtotal of defined benefit costs recognized in profit or loss
Biaya terminasi	124.392.400	-	Termination costs
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	26.804.787.429	48.357.644.248	Component of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - keuntungan aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(42.074.133.903)	(26.162.094.887)	Remeasurement of the defined benefit liability - actuarial gain recognized in other comprehensive income
Jumlah	(15.269.346.474)	22.195.549.361	Total

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 32.363.888.087 disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 48) dan sisanya penghasilan sebesar Rp 5.559.100.658 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain – bersih" (Catatan 52). Sedangkan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 53.479.421.966 disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 48) dan sisanya penghasilan sebesar Rp 5.121.777.718 disajikan

For the nine-month period ended September 30, 2026, long-term employee benefits expense amounting to Rp 32,363,888,087 is included in "General and administrative expenses" (Note 48) and income amounted to Rp 5,559,100,658 included in "Others – net" (Note 52). While for the nine-month period ended June 30, 2025, long-term employee benefits expense amounting to Rp 53,479,421,966 is included in "General and administrative expenses" (Note 48) and income amounted to Rp 5,121,777,718 included in "Others – net" (Note 52).

sebagai bagian dari "Lain-lain – bersih" (Catatan 52).

Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

The remeasurement of the net defined benefit liability is included in other comprehensive income.

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	371.299.298.447	329.064.778.199	Balance at the beginning of the period
Saldo liabilitas imbalan kerja jangka panjang pada tanggal akuisisi dari entitas anak yang diakuisisi (Catatan 1c)	-	593.368.469	Balance of long-term employee benefits liability at the acquisition date of the acquired subsidiary (Note 1c)
Saldo liabilitas imbalan kerja jangka panjang pada tanggal pelepasan entitas anak (Catatan 1c)	-	(1.943.829.126)	Balance of long-term employee benefits liability at the disposal date of the subsidiaries (Note 1c)
Beban imbalan kerja jangka panjang periode berjalan	26.804.787.429	70.163.960.611	Long-term employee benefits expense during the period
Pembayaran terminasi	(124.392.400)	(316.770.500)	Termination payments
Pembayaran imbalan kerja jangka panjang	(691.920.838)	(7.187.896.332)	Benefits payments during the period
Iuran Grup	(37.934.512.065)	(37.786.911.617)	The Group's contribution
Rugi (penghasilan) komprehensif lain	(42.074.133.903)	18.712.598.743	Other comprehensive loss (income)
Saldo akhir periode	317.279.126.670	371.299.298.447	Balance at the end of the period

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut:

Movement of fair value of plan assets are as follow:

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	49.499.781.612	45.428.863.502	Balance at the beginning of the period
Pendapatan bunga	176.735.544	2.025.699.389	Interest income
Kontribusi pemberi kerja	36.590.516.880	37.786.911.617	Contributions from the employer
Pembayaran imbalan	(38.145.183.205)	(36.796.651.102)	Benefits paid
Keuntungan (kerugian) pengukuran kembali - imbal hasil aset program	(110.181.091)	1.054.958.206	Remeasurement gains (loss) - return on plan assets
Saldo akhir periode	48.011.669.740	49.499.781.612	Balance at the end of the period

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

The largest proportions of assets is invested in fixed income instrument, although the Group also invests in money market instruments. The Group believes that fixed income instrument offer the best returns over the long term with acceptable level of risk.

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

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

	30 September /*September 30,* 2026	2025	
Tingkat diskonto	6,50% - 7,00%	7,15% - 7,25%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	Future salary increases
Tingkat perputaran karyawan	2,00% - 2,88% per tahun sampai dengan usia 20 - 35 tahun dan menurun secara linear menjadi 0% pada usia 55 tahun/ *2.00% - 2.88% per annum until age 20 - 35 years, then decrease linearly to 0% until age 55*		Level of employee turnover

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti di bawah ini ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan asumsi yang terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi lainnya dianggap tetap:

The sensitivity analysis on the defined benefit obligation set out below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occuring at the end of the reporting period, while holding all other consumption constant:

	30 September /*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)			
	Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ *Defined Benefit Liability Increase (Decrease)*			
	Perubahan asumsi/ *Change in Assumptions*	Kenaikan dari asumsi/ *Increase in Assumptions*	Penurunan asumsi/ *Decrease in Assumptions*	
Bunga diskonto	1%	(22.883.767.975)	28.158.101.136	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	26.679.672.709	(21.233.304.788)	Salary growth rate

	31 Desember/*December 31,* 2025			
	Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ *Defined Benefit Liability Increase (Decrease)*			
	Perubahan asumsi/ *Change in Assumptions*	Kenaikan dari asumsi/ *Increase in Assumptions*	Penurunan asumsi/ *Decrease in Assumptions*	
Bunga diskonto	1%	(27.333.034.699)	32.264.740.041	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	30.764.132.369	(29.476.662.976)	Salary growth rate

50. Pendapatan Bunga dan Investasi

50. Interest and Investment Income

	30 September/September *30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*) 2026	2025	
Pendapatan bunga atas:			Interest income from:
Deposito berjangka	309.594.942.573	332.045.992.765	Time deposits
Jasa giro	13.494.396.130	12.406.977.601	Current accounts
Pinjaman	1.500.648.242	4.614.740.306	Loan
Amortisasi dampak pendiskontoan aset keuangan	1.034.009.429	2.971.012.778	Amortization of effect of discounting of financial assets
Jumlah	325.623.996.374	352.038.723.450	Total

51. Beban Bunga dan Keuangan Lainnya / 51. Interest and Other Financial Charges

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*) 2026	2025	
Beban bunga atas:			Interest expense:
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	767.272.476.771	658.752.309.361	Long-term bank loans (Note 30)
Liabilitas kontrak (Catatan 26)	352.762.335.015	422.901.197.897	Contract liabilities (Note 26)
Utang obligasi (Catatan 32)	97.244.221.875	30.880.680.889	Bonds payable (Note 32)
Liabilitas sewa (Catatan 31)	3.517.962.306	3.268.118.280	Lease liabilities (Note 31)
Amortisasi biaya emisi obligasi (Catatan 32)	2.131.388.060	1.636.468.768	Amortization of bonds issuance cost (Note 32)
Utang bank jangka pendek (Catatan 21)	-	651.294.248	Short-term bank loan (Note 21)
Cicilan imbalan ijarah (Catatan 32)	56.421.562.500	9.869.166.667	Ijarah installment (Note 32)
Amortisasi dampak pendiskontoan liabilitas keuangan	9.904.572.286	7.256.976.485	Amortization of effect of discounting financial liabilities
Amortisasi biaya emisi sukuk ijarah (Catatan 32)	1.453.735.720	424.605.974	Amortization of sukuk ijarah issuance cost (Note 32)
Jumlah	1.290.708.254.533	1.135.640.818.569	Total

52. Lain-lain – Bersih / 52. Others – Net

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*) 2026	2025	
Kerugian dari kegiatan pengelolaan - bersih	(36.952.754.864)	(49.581.625.365)	Loss from estate management - net
Jasa manajemen	13.303.789.092	34.212.136.007	Management fees
(Cadangan) Pemulihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 6)	(385.357.243)	82.303.330	(Allowance for) Reversal of impairment of trade accounts receivable (Note 6)
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain (Catatan 7)	(19.591.897.801)	(41.559.159.067)	Allowance for impairment of other accounts receivable (Note 7)
Lain-lain	68.014.379.643	(28.523.274.733)	Others - net
Jumlah - bersih	24.388.158.827	(85.369.619.828)	Total

Lain-lain termasuk pendapatan dari pembatalan, biaya administrasi bank dan penghasilan imbalan kerja jangka panjang.

Others include cancellation fees, bank administration charges and long-term employee benefit income.

53. Perpajakan / 53. Taxation

a. Pajak Kini / a. Current Tax

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

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

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.011.609.104.793	1.485.277.993.611	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Ditambah beban pajak final Perusahaan	126.045.714.567	209.011.818.507	Add final tax expense of the Company
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final - bersih	(611.466.807.291)	(2.198.286.687.995)	Add (deduct) expenses (income) already subjected to final tax - net
Laba (rugi) sebelum pajak	526.188.012.069	(503.996.875.877)	Profit (loss) before tax
Rugi (laba) entitas anak sebelum pajak	(511.697.602.069)	515.618.320.877	Loss (profit) before tax of the subsidiaries
Laba kena pajak	14.490.410.000	11.621.445.000	Taxable income

Perhitungan beban pajak kini dan utang pajak adalah sebagai berikut:

The details of current tax expense and taxes payable follows:

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/Unaudited)		
	2026	2025	
Perusahaan	3.187.890.200	2.556.717.900	Company
Entitas anak			Subsidiaries
PT Bumi Wisesa Jaya	11.010.976.307	-	PT Bumi Wisesa Jaya
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	1.826.689.040	2.345.827.924	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
Global Prime Capital Pte. Ltd.	233.410.846	6.416.891.908	Global Prime Capital Pte. Ltd.
PT Royal Oriental	124.089.900	188.909.380	PT Royal Oriental
PT Sinar Mas Teladan	116.884.680	31.882.840	PT Sinar Mas Teladan
PT Praba Selaras Pratama	13.103.310	6.630.470	PT Praba Selaras Pratama
PT Perwita Margasakti	665.720	-	PT Perwita Margasakti
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	-	218.279.620	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Putra Alvita Pratama	-	698.356.340	PT Putra Alvita Pratama
PT Bumi Paramudita Mas	-	5.060	PT Bumi Paramudita Mas
PT Berkah Samudra Tirtamas	-	211.464.660	PT Berkah Samudra Tirtamas
Jumlah	13.325.819.803	10.118.248.202	Subtotal
Jumlah beban pajak	16.513.710.003	12.674.966.102	Total current tax expense
Pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Perusahaan	2.672.642.987	2.045.902.669	Company
Entitas anak	8.320.725.383	5.890.297.728	Subsidiaries
Jumlah	10.993.368.370	7.936.200.397	Total prepaid income taxes
Utang pajak	5.520.341.633	4.738.765.705	Taxes payable
Terdiri dari:			Details:
Utang pajak			Taxes payable
Perusahaan	515.247.213	510.815.231	Company
Entitas anak	5.005.094.420	4.227.950.474	Subsidiaries
Jumlah - utang pajak (Catatan 23)	5.520.341.633	4.738.765.705	Total - taxes payable (Note 23)

Perusahaan sebagai wajib pajak Perusahaan publik dalam negeri dengan jumlah saham beredar pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah, memperoleh tarif 3% lebih rendah dari tarif pajak penghasilan badan sebesar 22%, yakni menjadi 19%.

The Company as a domestic public company taxpayer with total number of shares on the stock exchange of Indonesia at least 40% meeting certain requirements of Government Regulation, can avail of further 3% reduction from the tax rate of 22%, i.e. 19%.

b. Pajak Final

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

b. Final Tax

The final tax expense and prepaid taxes are computed follows:

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Pajak penghasilan final:			Final income tax
Perusahaan			The Company
Penjualan	96.412.253.092	177.700.911.075	Sales
Sewa dan jasa pelayanan	29.633.461.475	31.310.907.432	Rental and service charge
Jumlah	126.045.714.567	209.011.818.507	Subtotal
Entitas anak			Subsidiaries
PT Royal Oriental	23.061.553.187	20.963.891.754	PT Royal Oriental
PT Putra Alvita Pratama	16.022.571.231	11.637.953.762	PT Putra Alvita Pratama
PT Duta Cakra Pesona	15.989.290.468	12.330.185.902	PT Duta Cakra Pesona
PT Wijaya Pratama Raya	15.244.127.146	10.699.994.696	PT Wijaya Pratama Raya
PT Sinar Mas Wisesa	11.442.883.274	8.795.436.671	PT Sinar Mas Wisesa
PT Duta Semesta Mas	10.369.624.185	10.626.889.609	PT Duta Semesta Mas
PT Mekanusa Cipta	8.760.042.340	1.721.044.192	PT Mekanusa Cipta
PT Duta Pertiwi Tbk	7.783.313.281	7.679.344.780	PT Duta Pertiwi Tbk
PT Sinar Mas Teladan	6.668.111.521	5.869.632.615	PT Sinar Mas Teladan
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	5.121.980.286	3.066.937.320	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
PT Bumi Megah Graha Utama	3.782.493.192	11.610.558.200	PT Bumi Megah Graha Utama
PT Garwita Sentra Utama	2.348.584.039	2.051.505.337	PT Garwita Sentra Utama
PT Kembangan Permai Development	2.222.010.343	7.071.299	PT Kembangan Permai Development
PT Putra Prabukarya	1.816.654.826	927.508.741	PT Putra Prabukarya
PT Itomas Kembangan Perdana	1.534.261.653	2.150.684.021	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Misaya Properindo	1.363.055.354	203.626.686	PT Misaya Properindo
PT Perwita Margasakti	1.245.127.644	1.509.678.804	PT Perwita Margasakti
PT Bumi Megah Graha Asri	1.157.025.897	981.870.072	PT Bumi Megah Graha Asri
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	986.367.384	1.091.633.638	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Sinarwijaya Ekapratista	373.783.850	1.247.314.534	PT Sinarwijaya Ekapratista
PT Prima Sehati	195.651.048	1.902.502.862	PT Prima Sehati
PT Anekagriya Buminusa	145.282.836	4.854.799.834	PT Anekagriya Buminusa
PT Saranapapan Ekasejati	141.776.762	130.526.461	PT Saranapapan Ekasejati
PT Kurniasubur Permai	139.395.579	33.328.823	PT Kurniasubur Permai
PT Surya Inter Wisesa	75.900.000	93.000.449	PT Surya Inter Wisesa
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	44.580.494	-	PT Sinar Hankyu Hanshin Mas
PT Pastika Candra Pertiwi	23.566.300	33.661.043	PT Pastika Candra Pertiwi
PT Mitra Karya Multiguna	4.766.892	-	PT Mitra Karya Multiguna
PT Mustika Karya Sejati	3.406.255	683.346.484	PT Mustika Karya Sejati
PT Kanaka Grahaasri	1.137.454	191.785	PT Kanaka Grahaasri
Jumlah	138.068.324.721	122.904.120.374	Subtotal
Jumlah	264.114.039.288	331.915.938.881	Total

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Final			Final
Perusahaan	218.703.317.774	342.203.871.865	The Company
Entitas anak	271.584.925.584	237.379.421.440	Subsidiaries
Jumlah	490.288.243.358	579.583.293.305	Total
Pajak dibayar dimuka	(226.174.204.070)	(247.667.354.424)	Prepaid taxes
Terdiri dari:			Details:
Perusahaan			Company
Pasal 4 ayat 2	92.657.603.207	133.192.053.358	Article 4 paragraph 2
Entitas anak			Subsidiaries
Pasal 4 ayat 2	133.516.600.863	114.475.301.066	Article 4 paragraph 2
Jumlah (Catatan 10)	226.174.204.070	247.667.354.424	Total (Note 10)

c. Surat Ketetapan Pajak

Selama tahun 2025, Perusahaan menerima Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaaan atas pajak penghasilan (PPh) pasal 21, PPh pasal 23, pajak pertambahan nilai (PPN) dan PPN pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar pabean untuk tahun fiskal 2024 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada tahun 2025.

c. Tax Assessment Letter

In 2025, the Company received Inspection Results Notification Letter for income tax article 21, income tax article 23, value added tax (VAT) and VAT on the use of Taxable Service from outside customs for fiscal year 2024, which had been settled by the Company in 2025.

Laba Per Saham Dasar

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

54. Basic Earnings Per Share

The calculation of basic earnings per share follows:

	30 September/*September30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:			Profit for computation of basic earnings per share:
Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	844.695.438.136	1.363.571.246.114	Profit attributable to owners of the Company
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	20.913.395.112	20.913.395.112	Weighted average number of shares outstanding (in full number of shares)
Laba per saham dasar	40,39	65,20	Basic earnings per share

55. Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

55. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

The details of the nature of relationship and the significant transactions with related parties follows:

Sifat Pihak Berelasi

a. PT Paraga Artamida, PT Ekacentra Usahamaju, PT Serasi Niaga Sakti, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Simas Tunggal Centre, PT Pembangunan Jaya, PT Aneka Karya Amarta, PT Apta Citra Universal, PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, PT Bhineka Karya Pratama, PT Anangga Pertiwi Megah dan PT Nirmala Indah Sakti merupakan pemegang saham Perusahaan.

b. Sinarmas Land Limited merupakan pemegang saham akhir Grup.

c. Entitas yang sebagian pemegang saham dan pengurus atau manajemennya sama dengan Grup yaitu:

- PT Arara Abadi
- PT Aplikasi Kota Pintar
- PT Asuransi Simas Jiwa
- PT Asuransi Sinar Mas
- PT Bank Sinarmas Tbk
- PT Bank Nano Syariah
- PT Berkah Samudra Tirtamas
- PT Borneo Indobara
- PT Buana Bara Ekapratama
- PT Daya Mas Agra Sejahtera
- PT Daya Mas Cisolok Geothermal
- PT Daya Mas Nage Geothermal
- PT DSSE Energi Mas Utama
- PT DSST Mas Gemilang
- PT DSSP Power Kendari
- PT DSSP Power Sumsel
- PT Eka Mas Republik
- Golden Agri Plaza Ltd.
- PT Golden Energy Mines Tbk
- PT Ivo Mas Tunggal
- PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk
- PT Pelangi Mas Media
- PT Pelita Reliance International

Nature of Relationship

a. PT Paraga Artamida, PT Ekacentra Usahamaju, PT Serasi Niaga Sakti, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Simas Tunggal Centre, PT Pembangunan Jaya, PT Aneka Karya Amarta, PT Apta Citra Universal, PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, PT Bhineka Karya Pratama, PT Anangga Pertiwi Megah and PT Nirmala Indah Sakti are shareholders of the Company.

b. Sinarmas Land Limited is the ultimate parent of the Group.

c. The companies which have partly the same shareholders and management as the Group are as follows:

- PT Pembangunan Deltamas
- PT Puradelta Lestari Tbk
- PT Samakta Mitra
- PT Sinarmas Asset Management
- PT Sinarmas Distribusi Nusantara
- PT Sinartama Gunita
- PT Sinar Maju Motor
- PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
- PT Sinar Media Perkasa
- PT Sinarmas Sentra Cipta
- PT Sinar Mas Tunggal
- PT Sinarmas Tjipta
- PT Sinarmas Sekuritas
- PT Sinar Rasa Abadi
- PT Sinar Rasa Cemerlang
- PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk
- PT SMPLUS Digital Investama
- PT SMPlus Sentra Data Persada
- PT SMPlus Solusi Sejahtera
- PT Supra Mas Mandiri
- PT Surya Utama Nuansa
- PT Wirakarya Sejati

d. Pada tanggal 30 September 2026, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu PT Matra Olahcipta (MOC), PT Citraagung Tirta Jatim (CATJ), PT AMSL Indonesia (AMSLI), PT AMSL Delta Mas (AMSLD), PT Binamaju Mitra Sejati (BMS), PT Indonesia International Expo (IIE), BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS PP), PT Bumi Parama Wisesa (BPW), PT Indonesia Internasional Graha (IIG), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Karawang Bukit Golf (KBG), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Sahabat Kota Wisata (SKW), DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE), PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM), PT Sinar Artotel Indonesia (SAI), PT Sahabat Duta Wisata (SDW), PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Sinar Mitbana Mas (SIMM), PT Aplikasi Properti Indonesia (API), PT Tuwuh Sasana Garjito (TSG), PT Sentra Berkat Maju (SBM), PT Ruby Karya Sejahtera (RKS), PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS), PT Sinar Mas Eka (SME), PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS), K2 Strategic Indonesia Pte. Ltd, dan PT Saka Surya Wisesa (SSW). Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2025, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu MOC, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS PP, BPW, IIG, BDD, KBG, KII, SKW, DIRE, PIM, SAI, SDW, PT Duti Diamond Development, SBU, SIMM, API, TSG, SBM, RKS, RIKS, SME, ACS dan SSW.

d. As of September 30, 2026, investments in PT Matra Olahcipta (MOC), PT Citraagung Tirta Jatim (CATJ), PT AMSL Indonesia (AMSLI), PT AMSL Delta Mas (AMSLD), PT Binamaju Mitra Sejati (BMS), PT Indonesia International Expo (IIE), BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS PP), PT Bumi Parama Wisesa (BPW), PT Indonesia Internasional Graha (IIG), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Karawang Bukit Golf (KBG), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Sahabat Kota Wisata (SKW), DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE), PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM), PT Sinar Artotel Indonesia (SAI), PT Sahabat Duta Wisata (SDW), PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Sinar Mitbana Mas (SIMM), PT Aplikasi Properti Indonesia (API), PT Tuwuh Sasana Garjito (TSG), PT Sentra Berkat Maju (SBM), PT Ruby Karya Sejahtera (RKS), PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS), PT Sinar Mas Eka (SME), PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS). , K2 Strategic Indonesia Pte. Ltd and PT Saka Surya Wisesa (SSW) are accounted for using the equity method. While as of December 31, 2025, investments in MOC, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS PP, BPW, IIG, BDD, KBG, KII, SKW, DIRE, PIM, SAI, SDW, PT Duti Diamond Development, SBU, SIMM, API, TSG, SBM, RKS, RIKS, SME, ACS and SSW are accounted for using the equity method.

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Ikhtisar transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada adalah sebagai berikut:

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

Transactions with Related Parties

A summary of transactions with related parties follows:

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ *Percentage to Total Assets/Liabilities* 30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*) %	31 Desember/ *December 31,* 2025 %	
Aset					**Assets**
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Bank					Cash in banks
Dolar Singapura	105.568.365.184	779.468.323	0,13	0,00	Singapore Dollar
Rupiah	60.666.926.772	49.611.512.092	0,07	0,06	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	40.647.278.643	2.734.761.324	0,05	0,00	U.S. Dollar
Deposito berjangka					Time Deposits
Rupiah	50.000.000.000	76.400.000.000	0,00	0,10	Rupiah
Jumlah	256.882.570.599	129.525.741.739	0,32	0,16	Total

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ *Percentage to Total Assets/Liabilities* 30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*) %	31 Desember/ *December 31,* 2025 %	
Aset					**Assets**
Piutang usaha - bersih	39.362.114.507	25.323.973.067	0,05	0,03	Trade accounts receivable - net
Piutang lain-lain	5.333.722.863	5.115.687.379	0,01	0,01	Other accounts receivable
Biaya dibayar dimuka	3.641.722.795	326.929.782	0,00	0,00	Prepaid expenses
Piutang pihak berelasi non-usaha	5.000.000.000	23.000.000.000	0,01	0,03	Due from a related party
Investasi dalam saham Metode ekuitas	8.957.005.569.463	7.657.725.509.453	11,00	9,66	Investments in shares Equity method
Liabilitas					**Liabilities**
Utang usaha	108.280.542.435	142.827.481.030	0,38	0,54	Trade accounts payable
Liabilitas kontrak	341.491.796.321	371.871.238.342	1,21	1,40	Contract liabilities
Uang muka diterima	10.870.877.819	9.652.024.654	0,03	0,03	Advances received
Sewa diterima dimuka	64.528.046.540	45.077.640.438	0,23	0,17	Rental advances
Setoran jaminan	92.573.897.829	82.697.171.655	0,33	0,31	Security deposits
Liabilitas sewa	29.897.320.446	32.391.262.660	0,11	0,12	Lease liabilities

Sedangkan ikhtisar pendapatan dan pembelian dengan pihak-pihak berelasi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

A summary of revenues and purchases and other transactions with related parties for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 are as follows:

	30 September/September 30, (Tidak diaudit/*Unaudited*)		Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ *Percentage to Total Respective Revenues/Expenses* 30 September/September 30, (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	2026 %	2025 %	
Pendapatan Usaha	492.910.848.840	1.424.127.101.837	6,54	16,25	Revenues
Beban penjualan	19.429.361.385	21.579.340.270	1,39	1,65	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	168.769.711.095	158.469.954.114	10,22	12,11	General and administrative expenses
Penghasilan (beban) lain-lain					Other income (expense)
Pendapatan bunga dan investasi	2.166.062.949	11.306.453.417	0,67	3,93	Interest and investment income
Beban bunga dan keuangan lainnya	2.435.834.224	2.550.048.644	0,19	0,22	Interest and other financial charges

b. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mengasuransikan asetnya (persediaan, aset tetap dan properti investasi) kepada PT Asuransi Sinar Mas masing-masing sebesar 100% dari jumlah premi asuransi yang dibayarkan (Catatan 8, 15 dan 16).

b. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group insured some of its assets (inventories, property and equipment and investment properties) to PT Asuransi Sinar Mas representing 100%, of the total insurance premiums paid, for each year (Notes 8, 15 and 16).

c. Untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026, 55,79% dari pendapatan manajemen diterima dari PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Indonesia International Expo (IIE), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS) dan PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) (Catatan 52). Sedangkan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025, 49,06% dari pendapatan manajemen diperoleh dari SBU, CTJ, IIE, KII, ACS, SIMM dan PT Samakta Mitra (Catatan 52).

c. For the nine-month period ended September 30, 2026, 55.79% of the management fees earned were received from PT Syandana Berkat Usaha, PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Indonesia International Expo (IIE), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS) and PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) (Note 52). While for the nine-month period ended September 30, 2025, 49.06% of the management fees earned were received from SBU, CTJ, IIE, KII, ACS, SIMM and PT Samakta Mitra (Note 52).

d. Grup menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa untuk mengelola program pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan Simas Jiwa (Catatan 49).

d. The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund (Note 49).

e. Grup memberikan kompensasi kepada karyawan kunci. Imbalan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

e. The Group provides compensation to the key management personnel. The remuneration of Board of Commissioners and Directors for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 follows:

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)				
	2026		2025		
	%		%		
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek	3,23	39.163.975.000	6,08	71.382.783.392	Salaries and other short-term employee benefits

56. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

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

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

56. Financial Risk Management Objectives and Policies

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

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

Risiko Pasar

a. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur utama Grup yang terkait dengan risiko suku bunga adalah utang bank.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas aset dan liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga:

Market Risk

a. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposure relates to the interest rate risk relates primarily to bank loans.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter a new loan agreement.

The following table sets out the carrying amount, by maturity, of the Group's financial assets and liabilities that are exposed to interest rate risk:

30 September/*September 30,* 2026
(Tidak diaudit/*Unaudited*)

	Suku Bunga/ *Interest Rate* %	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ *Within One Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ *In the 2nd Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ *In the 3rd Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ *In the 4th Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ *In the 5th Year*	Jumlah/ *Total*
Liabilitas/*Liabilities*							
Utang bank jangka panjang/ *Long-term bank loans*	6,25 - 8,15	1.668.279.095.310	1.445.272.710.608	1.679.086.188.710	2.067.834.199.927	8.188.509.700.724	15.048.981.895.280

31 Desember/*December 31,* 2025

	Suku Bunga/ *Interest Rate* %	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ *Within One Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ *In the 2nd Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ *In the 3rd Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ *In the 4th Year*	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ *In the 5th Year*	Jumlah/ *Total*
Liabilitas/*Liabilities*							
Utang bank jangka panjang/ *Long-term bank loans*	6,25 - 8,00	1.923.306.052.948	1.953.306.052.945	1.630.859.634.714	1.532.821.034.602	6.202.370.039.754	13.242.662.814.963

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jika suku bunga atas pinjaman yang didenominasikan dalam Rupiah masing-masing lebih tinggi/rendah 1% dan variabel lain dianggap tetap, laba bersih untuk tahun berjalan masing-masing akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp 150.489.818.953 dan Rp 132.426.628.150, terutama sebagai akibat tingginya/rendahnya beban bunga dari pinjaman dengan suku bunga mengambang.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, if interest rates on Rupiah-denominated borrowings had been 1% higher/lower with all other variables held constant, net profit for the year would have been lower/higher by Rp 150,489,818,953 and Rp 132,426,628,150, respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings.

b. Risiko Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan reviu berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

Eksposur aset dan liabilitas moneter Grup dalam mata uang asing diungkapkan pada Catatan 59.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jika mata uang Rupiah melemah/menguat sebesar Rp 1.000 terhadap Dolar Amerika Serikat, Dolar Singapura dan Inggris Pound Sterling dengan variabel lain konstan, jumlah penghasilan komprehensif untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 akan lebih tinggi/rendah masing-masing sebesar Rp 289.760.261.000 dan Rp 178.126.610.000.

b. Foreign Exchange Risk

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

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

The Group's monetary assets and liabilities exposed to foreign exchange risk are set out in Note 59.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, if the Rupiah currency had weakened/strengthened by Rp 1,000 against the U.S. Dollar and Singapore Dollar with all other variables held constant, total comprehensive income for the nine-month period ended September 30, 2026 and for the year ended December 31, 2025 would have been higher/lower by Rp 289,760,261,000 and Rp 178,126,610,000, respectively.

Risiko Kredit

Resiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo pembayaran.

Risiko kredit timbul dari kas dan setara kas, investasi dalam reksadana, saham, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest,* Shining Ray Venture LP *Partnership Interest,* EVOF IV *Partnership Interest,* surat utang konversi, deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi non-usaha. Manajemen menempatkan kas, deposito berjangka, investasi dalam reksadana dan *redeemable note* hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa dimuka dan memberikan uang jaminan atas *service charge* dan utilitas.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations.

Credit risk arises from cash and cash equivalents, investments in mutual funds, shares, Golden Ray Ventures LP Partnership Interest, Shining Ray Venture LP Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest, convertible note, time deposits, trade accounts receivable, other receivables and due from related parties. Management placed cash, time deposits, investments in mutual funds and redeemable note only to banks and financial institutions which are reputable and reliable. To minimize credit risk on receivable from sale of real estate properties, management imposes fines for the late payment and hand over the unit as the time of redemption. For assets for lease, the customers are asked to pay the rent in advance and provide a security deposits on service charge and utilities. For the hotel rooms, management are having business relationship with travel agents who have the

Untuk piutang kamar hotel, manajemen melakukan hubungan usaha dengan pihak agen perjalanan yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit.

credibility, establish verification policy and credit authorization.

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Based on that evaluation, management will determine the approximate uncollectible amount as well as determine the amount of impairment losses on trade accounts receivable.

Tidak ada limit kredit yang dilampaui selama periode pelaporan dan manajemen tidak mengharapkan kerugian dari kegagalan pihak-pihak dalam melunasi utangnya.

No credit limits were exceeded during the reporting period, and management does not expect any losses from non-performance by these counterparties.

Lihat Catatan 6 untuk informasi jumlah piutang usaha berdasarkan umur dihitung sejak tanggal faktur.

Refer to Note 6 for the information regarding the aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice.

Kualitas kredit dari aset keuangan Grup berupa kas dan setara kas, investasi dalam reksadana, saham, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest,* Shining Ray Venture LP *Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest,* surat utang konversi, deposito berjangka, piutang usaha, piutang pihak berelasi non-usaha dan piutang lain-lain adalah lancar, yang ditelaah dengan mengacu pada kredibilitas dan reputasi pihak rekanan serta informasi historis mengenai penerimaan pembayaran. Tidak terdapat peringkat eksternal yang tersedia atas aset-aset keuangan milik Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The credit quality of the Group's financial assets of cash and cash equivalents, investments in mutual funds, shares, Golden Ray Ventures LP Partnership Interest, Shining Ray Venture LP Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest, convertible note, time deposits, trade accounts receivable, due from related parties and other receivables are current, which are examined with reference to the credibility and reputation of the partners as well as historical information about the receipt of payment. No external rates available for Group's financial assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

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

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

	30 September/ *September 30,* 2026 (Tidak diaudit/ *Unaudited*)	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi			*Financial assets at FVPL*
Investasi Shining Ray Venture LP *Partnership Interest*	1.304.519.823.000	-	Investment in Shining Ray Venture LP Partnership Interest
Investasi Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest*	1.015.071.929.689	941.332.830.345	Investment in Golden Ray Ventures LP Partnership Interest
Investasi dalam reksadana	783.106.547.252	774.726.619.800	Investment in mutual funds
Investasi *EVOF IV Partnership Interest*	115.752.679.162	107.932.073.658	Investment in EVOF IV Partnership Interest
Investasi dalam surat utang konversi	33.550.909.496	31.953.995.064	Investment in convertible note
Diukur pada biaya perolehan diamortisasi			*Financial assets at amortized cost*
Kas dan setara kas	6.908.760.599.040	10.278.336.472.872	Cash and cash equivalents
Investasi - bank dan deposito berjangka	899.008.852.190	1.035.089.700.331	Investments - cash in banks and time deposits
Piutang usaha	135.501.799.249	140.983.687.114	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	466.819.420.149	350.339.685.060	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	5.000.000.000	23.000.000.000	Due from related parties non-trade
Diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain			*Financial assets at FVOCI*
Investasi dalam saham	583.160.760.758	576.411.934.250	Investment in shares
Jumlah	12.250.253.319.985	14.260.106.998.494	**Total**

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

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

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan (tidak termasuk pembayaran bunga di masa depan).

Liquidity Risk

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

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

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows (excluding future interest payments).

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)						
	<= 1 tahun/ *<= 1 year*	1-2 tahun/ *1-2 years*	2-5 tahun/ *2-5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi							**Financial liabilities at amortized cost**
Utang usaha	844.059.356.151	45.775.628.313	-	-	889.834.984.464	889.834.984.464	Trade accounts payable
Setoran jaminan	342.357.812.931	19.320.313.022	93.721.307.449	135.861.383.938	591.260.817.340	525.632.150.470	Security deposits
Beban akrual	153.809.829.204	-	-	-	153.809.829.204	153.809.829.204	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	1.668.279.095.310	1.445.272.710.608	5.931.157.320.171	6.004.272.769.190	15.048.981.895.279	15.048.981.895.279	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	389.250.000.000	87.500.000.000	1.444.110.000.000	1.219.260.000.000	3.140.120.000.000	3.119.033.185.108	Bonds payable and sukuk ijarah
Liabilitas sewa	10.750.746.383	6.813.028.189	11.379.063.127	70.740.926.135	99.683.763.834	47.767.887.689	Lease liabilities
Liabilitas lain-lain	237.185.509.904	-	-	-	237.185.509.904	237.185.509.904	Other liabilities
Jumlah	3.645.692.349.883	1.604.681.680.132	7.480.367.690.747	7.430.135.079.263	20.160.876.800.025	20.022.245.442.118	**Total**

	31 Desember/*December 31,* 2025						
	<= 1 tahun/ *<= 1 year*	1-2 tahun/ *1-2 years*	2-5 tahun/ *2-5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi							**Financial liabilities at amortized cost**
Utang usaha	961.158.035.684	-	-	-	961.158.035.684	961.158.035.684	Trade accounts payable
Setoran jaminan	308.123.569.814	21.526.513.154	84.419.174.467	134.580.350.535	548.649.607.970	480.877.818.325	Security deposits
Beban akrual	170.361.748.466	-	-	-	170.361.748.466	170.361.748.466	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	1.923.306.052.948	1.953.306.052.945	5.456.097.972.664	3.909.952.736.406	13.242.662.814.963	13.242.662.814.963	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	-	389.250.000.000	931.610.000.000	1.819.260.000.000	3.140.120.000.000	3.115.448.061.328	Bonds payable and sukuk ijarah
Liabilitas sewa	10.735.438.525	11.339.729.958	12.633.253.017	56.000.448.176	90.708.869.676	44.353.451.666	Lease liabilities
Liabilitas lain-lain	218.159.094.792	-	-	-	218.159.094.792	218.159.094.792	Other liabilities
Jumlah	3.591.843.940.229	2.375.422.296.057	6.484.760.400.148	5.919.793.535.117	18.371.820.171.551	18.233.021.025.224	**Total**

57. Perjanjian

Perjanjian dengan Para Pendiri

Perusahaan didirikan oleh sepuluh (10) perusahaan pengembang ("Para Pendiri") yang tergabung sebagai pemegang saham Perusahaan, yaitu: PT Anangga Pertiwi Megah, PT Nirmala Indah Sakti, PT Serasi Niaga Sakti, PT Aneka Karya Amarta, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Apta Citra Universal, PT Pembangunan Jaya, PT Bhineka Karya Pratama, PT Simas Tunggal Center dan PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (Catatan 38).

Para Pendiri seperti tersebut di atas telah diberi izin lokasi dan izin pembebasan tanah dalam sepuluh (10) Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional untuk lokasi lahan yang terletak di Kecamatan Serpong, Kecamatan Legok dan Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Cisauk, Propinsi Banten untuk keperluan pembangunan perumahan/kota baru.

Surat-surat Keputusan Izin Lokasi tersebut di atas diberikan kepada Para Pendiri sebagai pihak yang tergabung dalam Perusahaan dan karenanya Para Pendiri telah mempercayakan Perusahaan untuk melaksanakan pembangunan perumahan/ kota baru agar mencapai pengembangan secara terencana dan terpadu sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang yang telah diatur dalam Peraturan Daerah

57. Agreements

Cooperation Agreement with the Founders

The Company was incorporated by ten (10) real estate companies ("the Founders"), who are also shareholders of the Company, namely, PT Anangga Pertiwi Megah, PT Nirmala Indah Sakti, PT Serasi Niaga Sakti, PT Aneka Karya Amarta, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Apta Citra Universal, PT Pembangunan Jaya, PT Bhineka Karya Pratama, PT Simas Tunggal Center and PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (Note 38).

The Founders have been granted location and land-release rights through ten (10) Location Right Decision Letters in accordance with the Decision Letter of the National Board of Land Affairs for areas located in the Serpong District, Legok District and Pagedangan District, Cisauk District, Banten Province, to be used for developing housing areas/new cities.

These Location Right Decision Letters were given to the Founders as shareholders and therefore the Founders have authorized the Company to develop the housing area/new city to become a planned and integrated residential area as stated in the Serpong City General Plan, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang and in accordance with the Area Rules of Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, Decree No. 4 of 1989 dated June 1, 1989, and the latest amendment through the Area

Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 tahun 1989 tanggal 1 Juni 1989 dan perubahannya yang terakhir yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 tahun 1996 tanggal 29 Agustus 1996.

Rules of Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 of 1996 dated August 29, 1996.

Keputusan kerjasama antara Para Pendiri dan Perusahaan dituangkan dalam perjanjian tertulis ("Perjanjian") tanggal 16 Januari 1991 yang kemudian diubah dengan perjanjian tanggal 20 Maret 1997 serta 25 November 2004.

The Founders and the Company have entered into a Cooperation Agreement ("the Agreement") dated January 16, 1991, which was later amended on March 20, 1997 and November 25, 2004.

1. Para Pendiri menunjuk Perusahaan untuk mengerjakan pengembangan serta pengelolaan perumahan/kota baru dan pembangunan bangunan-bangunan diatasnya sebagai kesatuan lokasi terencana dan terpadu yang merupakan bagian dari Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong (lebih jauh tugas yang diberikan pada Perusahaan ini dalam keseluruhannya disebut "Pekerjaan").

1. The Founders appointed the Company to perform work on the development and management of the housing area/new city and the construction of buildings on the area as a planned and integrated residential area as stated in the Serpong City General Plan (further, the whole assignment to the Company is referred to as "Work").

2. Para Pendiri menegaskan bahwa untuk memungkinkan Perusahaan melaksanakan tugas Pekerjaan, Para Pendiri telah menyetujui dan membenarkan bahwa efektif 1 Desember 1986, Perusahaan menggunakan tanah-tanah yang terdaftar atas nama Para Pendiri untuk mengembangkan perumahan/kota baru diatasnya, untuk melaksanakan pengembangannya sebagai pemukiman perumahan kota mandiri sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong.

2. The Founders confirmed that, to enable the Company to perform the Work, the Founders agreed that, effective from December 1, 1986, the Company would be allowed to utilize the land registered under the name of the Founders for developing the housing area/new city and to execute the development of the area to become a self-sufficient city in accordance with the Serpong City General Plan.

   Perusahaan dan Para Pendiri setuju bahwa wewenang yang diberikan oleh Para Pendiri kepada Perusahaan dalam lingkup kerjasama yang mereka laksanakan berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

3. The Company and the Founders agreed that the authority granted by the Founders to the Company consists of the following:

   a. Pembelian/pembebasan tanah;

   a. Land purchase/acquisition;

   b. Perencanaan tata ruang lokasi proyek baik dalam keseluruhan maupun dalam tahap-tahap pembangunan bagiannya;

   b. Project location planning, both as a whole and in each construction stage;

   Pengurusan izin-izin serta membuat laporan-laporan yang diwajibkan;

   c. Arrangement of permits and preparation of required reports;

   d. Pembangunan prasarana;

   d. Facilities/amenities development;

   e. Pembangunan bangunan termasuk mencari pembiayaannya dengan syarat-syarat yang wajar menurut keadaan pasar uang sewaktu-waktu;

   e. Building construction, including arrangements for financing alternatives that provide reasonable terms in relation to the money market at a certain point in time;

f. Penjualan dan pemasaran tanah dan bangunan dengan cara bagaimanapun dengan syarat-syarat dan harga yang dianggap baik oleh Perusahaan dan menerima hasil penjualan pemasaran (persewaan, penggunaan dan sebagainya) dalam arti seluas-luasnya;

f. Land and building sales and marketing in any manner whatsoever, under terms and prices considered fit by the Company, and receipt of the marketing proceeds (rent, utilization, and others);

g. Mengadakan kerjasama dan perjanjian dengan pihak lain, dengan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Perusahaan dan menerima hasil kerjasama itu;

g. Cooperation and engagement in agreements with other parties, with terms considered reasonable by the Company, and the receipt of proceeds of the cooperation;

h. Persewaan atau pemberian hak penggunaan secara lain dengan penerimaan imbalan;

h. Lease or grant of other rights to use, with compensation;

i. Perluasan areal tanah;

i. Land area expansion;

j. Melaksanakan dan menentukan penyediaan pembiayaan yang antara lain meliputi dana-dana yang wajib disediakan oleh para pemegang saham Perusahaan dan sejauh perlu untuk mempertahankan rasio modal sendiri utang Perusahaan pada perbandingan yang layak. Para Pendiri wajib mengizinkan dan memberikan bantuannya untuk menjaminkan tanah dan bagian proyek diatasnya pada bank-bank yang memberi kredit kepada Perusahaan dalam bentuk yang dianggap perlu oleh Perusahaan. Para Pendiri wajib dan mengikat diri untuk menjamin utang-utang Perusahaan itu untuk keperluan proyek selaku penjamin dengan syarat-syarat yang layak yang diminta pemberi dana dalam proporsi yang seimbang dalam saham yang dimiliki dalam Perusahaan; dan

j. Arrangements for and determination of financing sources, comprising funds contributed by the shareholders that retain the debt-to-equity ratio at an appropriate level. The Founders are obliged to allow and assist the Company in obtaining bank loans by giving guarantees/securities in the form of land and projects performed on the area in any way required by the Company. The Founders are obliged to bind themselves to the Company's loans by providing security for the loans that are used for project purposes with appropriate terms requested by the loan provider and in proportion to the shares owned in the Company; and

k. Mencatat seluruh tanah dan bagian Proyek diatasnya sebagai kekayaan/ persediaan Perusahaan.

k. Record all land and projects performed on the land as the Company's assets/inventories.

4. Para Pendiri, masing-masing mengikat dirinya untuk selama Perjanjian ini berjalan tanpa persetujuan Perusahaan, tidak akan:

4. The Founders bind themselves, for as long as the Agreement is valid, not to do the following actions:

a. Menjual atau menggadaikan, membebani dengan cara bagaimanapun saham-saham mereka masing-masing dalam Perusahaan pada pihak lain daripada Para Pendiri yang lain, walaupun seandainya di kemudian hari Perusahaan menjadi Perseroan Terbatas Terbuka;

a. Sell or secure transfer of stocks in the Company to other parties in any way, other than the Founders, including when the Company becomes a public limited liability company;

b. Mengatur agar pemegang saham mereka masing-masing yang memegang mayoritas saham dari hak suara dalam Pemegang

b. Ensure that the major shareholders who control the vote in the Location Right Decision Letter not transfer their shares;

Surat Keputusan Izin Lokasi bersangkutan tidak mengalihkan saham-saham di dalamnya;

c. Melakukan sesuatu tindakan apapun, yang dapat menyebabkan dicabutnya atau dapat mengakibatkan tidak diperolehnya perpanjangan Surat Keputusan Izin Lokasi;

d. Mengadakan kerjasama dengan pihak lain mengenai pengembangan lokasi proyek dalam bentuk apapun, baik selama maupun sesudah Perjanjian ini tidak lagi mengikat baginya, ketentuan ini tetap berlaku; dan

e. Melakukan sesuatu tindakan mengenai hal-hal yang dikuasakan pada Perusahaan berdasarkan Perjanjian ini atau mengenai Pekerjaan.

5. Para Pendiri mengakui dan menegaskan bahwa meskipun semua tanah tersebut terdaftar atau akan terdaftar atas nama masing-masing Para Pendiri dan karenanya dapat diperlakukan sebagai milik/aset dari Para Pendiri masing-masing, tetapi tanah tersebut sesungguhnya merupakan milik/aset/ persediaan Perusahaan; karena semua tanah yang terletak dalam lokasi proyek telah dibebaskan dan akan dibebaskan dengan menggunakan biaya Perusahaan. Karena itu Para Pendiri mengikat diri untuk tidak membukukan tanah dalam lokasi proyek dan Surat Keputusan Izin Lokasi masing-masing sebagai milik/aset mereka, walaupun nama Para Pendiri yang tercantum atau akan tercantum dalam surat-surat tanah/sertifikat hak guna bangunan; dan mengizinkan Perusahaan untuk membukukan seluruh tanah yang sudah dibebaskan dan akan dibebaskan sebagai milik/aset/persediaan. Perusahaan menyimpan asli surat-surat tanah atau asli sertifikat hak guna bangunan atas tanah. Berkenaan dengan hal ini, Para Pendiri mengikat diri, baik sekarang maupun dikemudian hari, untuk tidak menuntut dan mengakui tanah-tanah tersebut sebagai miliknya.

6. Para Pendiri menjamin dan menanggung Perusahaan atas segala risiko, biaya dan kerugian yang mungkin dialami Perusahaan jika ada tuntutan dari kreditur Para Pendiri atas tanah-tanah dalam lokasi proyek, dimana tuntutan tersebut timbul dari hubungan hukum antara Para Pendiri dengan kreditur yang bersangkutan yang tidak mempunyai kaitan langsung dengan pengembangan proyek.

c. Perform any action that might result in the Location Right Decision Letter being revoked or not being extended;

d. Perform any cooperation with other parties to develop the project location in any form even if the Agreement ceases to be valid; and

e. Conduct certain actions for which the Company has been authorized as stated in the Agreement or actions related to the Work.

5. The Founders have stated and confirmed that even though the land is or will be registered under their names and can legally be recognized as their asset, the land belongs to the Company; because all the land in the project location has been and will be procured on the Company's account. The Founders bind themselves not to record the land where the project is located in their accounts or the decision letter on the location permit as their assets, even though the name of the Founders are or will be stated on the land/land-use titles; and to allow the Company to recognize/record all the land that has been or will be procured as the Company's assets/inventories, and to keep the original titles. In relation to this matter, the Founders bind themselves, in the present or future, not to prosecute or to claim the land as their asset.

6. The Founders guarantee the Company against all risks, costs or losses that might be incurred by the Company due to any prosecution from the Founders' creditors in relation to the land where the project is located, where the prosecution arises from a legal connection between the Founders and their creditors and has no direct relationship to the project development.

Perjanjian ini berlaku surut mulai 1 Desember 1986. Masing-masing pihak mengikat diri untuk tidak membatalkan Perjanjian ini selama Perusahaan belum dibubarkan.

The Agreement is valid retroactively from December 1, 1986. All parties involved bind themselves not to cancel the Agreement until the Company is liquidated.

Perjanjian Pembangunan dengan Kontraktor

a. Grup telah menandatangani perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pembangunan lebih lanjut proyek Grup sebagai berikut:

Construction Agreements

a. The Group entered into agreements with several contractors for the development of real estate projects, as follows:

Nama Kontraktor/ *Contractor Name*	Nama Perusahaan / *Company Name*	Lokasi Proyek/ *Project Location*	Nama Proyek/ *Project Name*
PT Cahaya Nusa Perkasa, PT Utama Tigadihardja, PT Alvindo Bangun Sarana Mandiri, PT Okta Duta Inti Perkasa dan/*and* PT Trijaya Citra Perdana	PT Putra Alvita Pratama	Bekasi	Grand Wisata
CV Unicon Pratama Indonesia dan/*and* CV Multi Ahrindo	PT Duta Pertiwi Tbk	Surabaya	Atmost
PT Tunas Bangun Griya Asri	PT Misaya Properindo	Cibubur	Legenda Wisata
PT Tatamulia Nusantara Indah	PT Duta Semesta Mas	Jakarta	South Gate
PT Total Bangun Persada	PT Itomas Kembangan Perdana	Taman Permata Buana	Aerium
PT Bangun Menara Abadi, PT Putri Intan Anugerah, PT Karya Tama Mandiri Sejahtera, PT Dwi Ratna Putra dan/*and* PT Ratu Rusmon Agung	Perusahaan	Serpong	BSD City
PT Bina Sarana Inti Sejahtera dan/*and* PT Taruna Bangun Mandiri	PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Banjar Wijaya
PT Ikagriya Darmapersada	PT Prima Sehati, PT Mekanusa Cipta, PT Kurniasubur Permai, PT Putra Prabukarya dan/*and* PT Anekagriya Buminusa	Cibubur	Kota Wisata
PT Ikagriya Darmapersada, PT JIE Karya Persada, PT Karya Tama Mandiri Sejahtera PT Mitra Bangun Cipta, dan/*and* PT Mandiri Jaya Makmur	PT Suryamas Dutamakmur dan Entitas Anak/*and Its Subsidiaries*	Bekasi, Bogor dan/*and* Cibubur	Harvest City ,Royal Tajur dan/*and* Rancamaya

b. Perusahaan menandatangani perjanjian dengan bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana dinyatakan apabila konsumen yang memiliki KPR di bank tersebut tidak mampu melanjutkan kreditnya, sementara sertifikat tanah yang dibeli oleh konsumen tersebut masih dalam

b. The Company has entered into an agreement with certain banks, which provides that in the event the customers having housing loans (KPR) with the banks fail to pay their obligations while the land titles are still being processed, the Company is obliged to buy back from the bank the

proses, maka Perusahaan berkewajiban untuk membeli kembali (*buy back*) KPR dari konsumen yang penyelesaiannya bermasalah tersebut sejumlah saldo KPR yang tersisa dengan maksimum sebesar jumlah KPR yang diterima oleh konsumen dari bank pemberi KPR. KPR tersebut dijamin dengan rumah yang dibeli oleh konsumen (Catatan 7).

receivables from the customers who are in default in their obligations. Such receivables will be bought back by the Company from the banks at its outstanding balance or at a maximum, at the amount of housing loan facility received by the customer. The receivables are secured by the related houses purchased by the customers (Note 7).

Perjanjian Kerjasama Bangun, Kelola dan Alih (Build, Operate and Transfer / BOT)

Build, Operate and Transfer (BOT) Agreements

c. Pada tanggal 15 Januari 1993, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan PT Sinarwisata Lestari (SWL), entitas anak, untuk membangun dan mengelola gedung hotel dan sarana penunjangnya yang dibangun di Jalan Mangga Dua, Jakarta, untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak hotel beroperasi secara komersial. Pada tahun 2015, jangka waktu perjanjian kerjasama BOT diubah menjadi empat puluh (40) tahun berdasarkan addendum perjanjian.

Pada waktu masa perjanjian berakhir, SWL akan menyerahkan gedung tersebut kepada DUTI.

c. On January 15, 1993, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) agreement with PT Sinarwisata Lestari (SWL), a subsidiary, to build and operate a hotel building with its facility located in Jalan Mangga Dua, Jakarta for a period of twenty (20) years from the commencement of the hotel's commercial operations. In 2015, the term of BOT agreement changed to forty (40) years based on amended agreement.

Upon expiration of the forty-year period, SWL will transfer the hotel building to DUTI.

d. Pada tanggal 13 September 1999, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan penyeberangan orang seluas 4.199 m^2 beserta fasilitas pertokoan sebanyak 141 unit atau 1.527 m^2 yang menghubungkan gedung ITC dengan Mal Mangga Dua untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun sejak jembatan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, DUTI dapat menyewakan fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan jembatan dan fasilitas pertokoan tersebut kepada Pemda Jakarta.

d. On September 13, 1999, DUTI signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge measuring 4,199 square meters, including its shop facility of 141 units or 1,527 square meters, which will connect ITC Mangga Dua building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for thirty (30) years starting from the date when the bridge is ready for use.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the bridge and the shop facility to Pemda, Jakarta.

e. Pada tanggal 14 Mei 2003, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan dan terowongan seluas 3.041 m^2 yang melintas di atas dan di bawah Jalan

e. On May 14, 2003, DUTI signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge and an underground channel totaling 3,041 square meters in Jalan Aquarium, including its shop facility of 196 units or

Aquarium dilengkapi dengan fasilitas 196 toko seluas 1.559,80 m^2 yang menghubungkan Gedung Harcomas dan Gedung Mal Mangga Dua untuk jangka waktu dua puluh lima (25) tahun sejak jembatan dan terowongan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, DUTI dapat menyewakan, meminjamkan atau memberikan hak fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan jembatan dan terowongan tersebut kepada Pemda Jakarta.

1,559.80 square meters, which will connect Harcomas building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for twenty five (25) years starting from the date when the bridge and underground channel are ready for use.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the bridge, underground channel and the shop facility to Pemda, Jakarta.

f. Pada tanggal 8 Oktober 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta, dimana PMS akan membangun jembatan dan terowongan yang berisi kios, yang akan menghubungkan Gedung Superblok Ambasador Kuningan dan ITC Kuningan yang berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan.

PMS mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan dan terowongan bersama dengan kios yang berada di dalamnya selama dua puluh lima (25) tahun, sejak penandatanganan perjanjian. Setelah berakhirnya masa tersebut, PMS akan menyerahkan sebagian kios dari jembatan dan terowongan kepada Pemda.

f. On October 8, 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), a subsidiary, entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta, wherein PMS will build a bridge and a tunnel, each consisting of kiosks, which will connect Superblok Ambasador Kuningan and ITC Kuningan located at Jalan Prof. Dr. Satrio, South Jakarta.

PMS has the right to operate the bridge and tunnel together with the kiosks for twenty-five (25) years commencing from the signing of the agreement. Upon expiration of the twenty-five year period, PMS will transfer a portion of the kiosks from the bridge and the tunnel to Pemda.

g. Pada tanggal 26 Desember 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih dengan Pemerintah Daerah Tangerang (Pemda), dimana Perusahaan akan membangun jembatan niaga BSD Junction yang berisi kios, yang akan menghubungkan BSD Junction dan ITC BSD (Catatan 16).

Perusahaan mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan bersama dengan kios yang berada didalamnya selama dua puluh (20) tahun, sejak 1 Januari 2007 sampai dengan 31 Desember 2027. Setelah berakhirnya masa tersebut, Perusahaan akan menyerahkan pemanfaatan dan pengelolaan jembatan niaga BSD Junction kepada Pemda.

g. On December 26, 2005, the Company entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Provincial Government of Tangerang (Pemda), wherein the Company will build a bridge, which will be known as BSD Junction bridge consisting of kiosks, which will connect BSD Junction and ITC BSD (Note 16).

The Company has the right to operate the bridge together with the kiosks for twenty (20) years commencing from January 1, 2007 until December 31, 2027. Upon expiration of the twenty year period, the Company will transfer the rights of usage and operations of BSD Junction bridge to Pemda.

Perjanjian Kerjasama

h. Pada tanggal 8 Oktober 1999, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama dalam bentuk Badan Kerja Sama (BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua) dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu untuk membangun jembatan penyeberangan orang beserta fasilitas pertokoan yang menghubungkan gedung Pasar Pagi Mangga Dua dan gedung ITC Mangga Dua. Bagian partisipasi DUTI pada BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua adalah sebesar 40%.

Pada tanggal 30 September 2005, DUTI menandatangani pembaharuan perjanjian kerjasama BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu. Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak akan bekerja sama melaksanakan pembangunan, mengelola dan menggunausahakan kios-kios yang terdapat pada Jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua tersebut secara bersama-sama. Perjanjian ini akan berlangsung sejak tanggal 8 Oktober 1999 sampai dengan diserahkannya jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua dan dengan berakhirnya hak pengelolaan atas jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua kepada Pemerintah Daerah Jakarta, dan para pihak telah memenuhi seluruh liabilitasnya serta telah melakukan perhitungan dan pembagian keuntungan atau kerugian.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Melakukan penyetoran dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditetapkan;
- Mengurus perijinan, pembangunan, pemasaran serta pengelolaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

Joint Operations Agreements

h. On October 8, 1999, DUTI signed a joint operations agreement “Badan Kerja Sama” (BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua) with PT Praja Puri Indah Real Estate and individual to build a bridge, including shop facility, which will connect the Pasar Pagi Mangga Dua building and ITC Mangga Dua building. DUTI’s share in BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua is 40%.

On September 30, 2005, DUTI signed a renewal of the aforementioned joint operation agreement on the BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua with PT Praja Puri Indah Real Estate and individuals. Based on the agreement, the parties will develop, manage and use together the kiosks in Pasar Pagi-ITC Mangga Dua Bridge. This agreement is valid since October 8, 1999 until the rights to manage the bridge expires, the bridge had been transferred to Pemda DKI, and all parties already met all their obligations, calculated and distributed profit or loss.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement are as follows:

- Pay the agreed amount on the agreed date;
- Handle the retribution, construction, marketing and project management; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

i. Pada tanggal 23 Mei 2002, DUTI telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Matra Olahcipta (MOC), entitas asosiasi, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama No. 65 dari Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., notaris di Jakarta. Kerjasama tersebut meliputi pembangunan pusat perdagangan dengan atau tanpa hunian berikut dengan fasilitas prasarana ataupun sarana-sarana lainnya diatas tanah milik MOC seluas ±37.060 m^2 yang terletak di Jalan Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan. DUTI akan membiayai pembangunan proyek tersebut dan memasarkan serta menjualnya kepada pihak lain. Bagian partisipasi DUTI pada kerjasama ini adalah sebesar 50%.

Dalam melaksanakan kerjasama ini, kedua belah pihak sepakat dan setuju bahwa manajemen proyek pembangunan akan dilakukan secara bersama-sama dan untuk itu kedua belah pihak setuju membentuk badan pelaksana proyek pembangunan yang pengurusnya merupakan perwakilan dari masing-masing pihak.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Menyediakan aset berupa tanah;
- Melaksanakan proyek pembangunan sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

i. On May 23, 2002, DUTI entered into an agreement with PT Matra Olahcipta (MOC), an associated company, based on Agreement No. 65 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., a public notary in Jakarta. The purpose of the agreement is to build a shopping center, with or without residential areas, and other facilities on MOC's land, with total area of about 37,060 square meters, located in Jalan Arteri Permata Hijau, South Jakarta. DUTI will fund the project and will do marketing and sales of the project to other parties. The DUTI's share in this joint operations agreement is 50%.

DUTI and the other shareholders of MOC agreed that project management will be performed jointly by both parties through establishment of a project committee consisting of representatives from both parties.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement are as follows:

- Provide the land;
- Develop the project on scheduled date; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

j. Pada tanggal 1 November 2004, PT Saranapapan Ekasejati, entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama pemakaian lokasi arena fantasi dan Little Venice Kota Bunga – Puncak dengan PT Fun World Prima (FWP), dimana FWP wajib membayar sejumlah biaya secara bertahap mulai dari tanggal 1 November 2004 sampai dengan 1 Agustus 2006. Perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 1 November 2006 dan telah beberapa kali diperpanjang terakhir sampai dengan 31 Desember 2026.

j. On November 1, 2004, PT Saranapapan Ekasejati, a subsidiary, signed another agreement with PT Fun World Prima (FWP) for using the Arena Fantasi and Little Venice which are located at Kota Bunga – Puncak. Based on the agreement, FWP has an obligation to pay certain amount for using the place, building and facilities for the period covered in the agreement, with the installment payment starting from November 1, 2004 until August 1, 2006. This agreement is originally until November 1, 2006 but was extended for several times, the latest extension is until December 31, 2026

k. Pada tanggal 29 Oktober 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan By All Investments Ltd. dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di BSD City. Berdasarkan Akta Pendirian PT Bumi Parama Wisesa (BPW) No. 02 tanggal 14 November 2012 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang, Perusahaan dan By All Investment Ltd. mendirikan BPW. Bagian kepemilikan Perusahaan pada BPW adalah sebesar 51%.

k. On October 29, 2012, the Company signed a joint venture agreement with By All Investments Ltd. to develop real estate project in BSD City area. Based on Deed of Establishment of PT Bumi Parama Wisesa (BPW) No. 02 dated November 14, 2012 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang, the Company and By All Investment Ltd. established BPW. The Company's interest in BPW is 51%.

l. Berdasarkan Akta Perjanjian Pemegang Saham No. 84 tanggal 24 Agustus 2011 dari Aloysius M. Jasin, S.H., notaris di kota Tangerang Selatan, Perusahaan dan PT Medialand International Exhibition akan membentuk PT Indonesia International Expo (IIE) yang bertujuan untuk membangun dan mengembangkan *exhibition* dan *convention center* di BSD City. Bagian kepemilikan Perusahaan pada IIE adalah sebesar 49%.

l. Based on Deed of Shareholder Agreement No. 84 dated August 24, 2011 of Aloysius M. Jasin, S.H., a public notary in South Tangerang, the Company and PT Medialand Internation Exhibition established PT Indonesia International Expo (IIE) to build and develop exhibition and convention center in BSD City area. The Company's interest in IIE is 49%.

m. Pada tanggal 15 Agustus 2015, PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Eka Mas Republik (EMR) dengan tujuan untuk kerjasama dalam membangun dan mengembangkan infrastruktur jaringan telekomunikasi berupa *fiber optic* di kawasan BSD City bagian barat. Berdasarkan Akta Pendirian PT Serpong Mas Telematika (SMTA) No. 4 tanggal 3 September 2015 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, SMM dan EMR mendirikan SMTA. Bagian kepemilikan SMM pada SMTA adalah sebesar 49,50%.

Pada tanggal 4 Desember 2025, SMM meningkatkan persentase kepemilikan pada SMTA dari 49,50% menjadi 75,00% dan memperoleh pengendalian atas SMTA. SMM dan EMR bersama-sama mengakhiri perjanjian kerjasama.

m. On August 15, 2015, PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Eka Mas Republik (EMR) to build and develop the telecommunication network infrastructure in the form of fiber optic in west area of BSD City. Based on Deed of Establishment of PT Serpong Mas Telematika (SMTA) No. 4 dated September 3, 2015 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, SMM and EMR established SMTA. SMM's ownership interest in SMTA is 49.50%.

On December 4, 2025, SMM increased its ownership interest in SMTA from 49.50% to 75.00% and obtained control over SMTA. SMM and EMR mutually terminated the joint venture agreement.

n. Pada tanggal 27 Oktober 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan Tangerang Realty Investment Inc. (TRI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT BSD Diamond Development (BDD) No. 8 tanggal 7 November 2016 dari Mina NG, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan dan TRI mendirikan BDD. Bagian kepemilikan Perusahaan pada BDD adalah sebesar 40%.

n. On October 27, 2016, the Company signed a joint venture agreement with Tangerang Realty Investment Inc. (TRI) to develop real estate project in Serpong, Tangerang area. Based on Deed of Establishment of PT BSD Diamond Development (BDD) No. 8 dated November 7, 2016 of Mina NG, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, the Company and TRI established BDD. The Company's interest in BDD is 40%.

o. Pada tanggal 23 November 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Cibubur, Jawa Barat. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 tanggal 30 November 2018 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, MNC dan IGBP mendirikan SKW. Bagian kepemilikan MNC pada SKW adalah sebesar 40%.

o. On November 23, 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) to develop real estate project in Cibubur, West Java. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 dated November 30, 2018 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, MNC and IGBP established SKW. MNC's interest in SKW is 40%.

p. Pada tanggal 28 Mei 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), entitas anak, menandatangani perjanjian dengan Keikyu Corporation (KC) dan PT JCREAL (JCREAL) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek Apartemen Southgate. Berdasarkan Akta Pendirian PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) No. 20 tanggal 29 Juni 2018 dari Mina Ng, S.H., notaris di Jakarta, DSM, KC dan JCREAL mendirikan KII. Bagian kepemilikan DSM pada KII adalah sebesar 10%.

p. On May 28, 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), a subsidiary, signed an agreement with Keikyu Corporation (KC) and PT JCREAL (JCREAL) to develop project Southgate Apartment. Based on Deed of Establishment of PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) No. 20 dated June 29, 2018 of Mina Ng, S.H., a public notary in Jakarta, DSM, KC and JCREAL established KII. DSM's interest in KII is 10%.

q. Pada tanggal 8 Januari 2019, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Creative Eka Karsa (CEK – dahulu PT Artotel Indonesia) dengan tujuan untuk kerjasama dalam bidang perhotelan. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sinar Artotel Indonesia (SAI) No. 33 tanggal 22 Maret 2019 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan CEK mendirikan SAI. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SAI adalah sebesar 40%.

q. On January 8, 2019, the Company signed a joint venture agreement with PT Creative Eka Karsa (CEK – formerly PT Artotel Indonesia) to develop partnership in hotel industry. Based on Deed of Establishment of PT Sinar Artotel Indonesia (SAI) No. 33 dated March 22, 2019 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and CEK established SAI. The Company's interest in SAI is 40%.

r. Pada tanggal 29 Agustus 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan IGBP dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Grand Wisata, Bekasi. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 tanggal 29 Agustus 2019 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, PAP dan IGBP mendirikan SDW. Bagian kepemilikan PAP pada SDW adalah sebesar 40%.

r. On August 29, 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), a subsidiary, signed a joint venture agreement with IGBP to develop real estate project in Grand Wisata, Bekasi. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 dated August 29, 2019 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, PAP and IGBP established SDW. PAP's interest in SDW is 40%.

s. Pada tanggal 27 Agustus 2019, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT MC Urban Development Indonesia (DDI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Jakarta. Berdasarkan Akta Pendirian PT DUTI Diamond Development (DDD) No. 122 tanggal 20 September 2019 dari Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, DUTI dan DDI mendirikan DDD. Bagian kepemilikan DUTI pada DDD adalah sebesar 30%.

Berdasarkan Akta Pengambilalihan Saham No. 93 pada tanggal 29 April 2026 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris Tangerang Selatan, para pemegang saham DDD menyetujui untuk menjual seluruh saham milik DDI kepada DUTI dan PT Saranapapan Ekasejati, entitas-entitas anak, sehingga meningkatkan kepemilikan Grup pada DDD dari 30% menjadi 100%.

s. On August 27, 2019, DUTI signed a joint venture agreement with PT MC Urban Development Indonesia (DDI) to develop real estate project in Jakarta. Based on Deed of Establishment of PT DUTI Diamond Development (DDD) No. 122 dated September 20, 2019 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, DUTI and DDI established DDD. DUTI's interest in DDD is 30%.

Based on Notarial Deed of Shares Acquisiton No. 93 dated April 29, 2026 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the shareholders of DDD agreed to sell all DDI's share of stock to DUTI and PT Saranapapan Ekasejati, subsidiaries, thus increasing the Group ownership of interest in DDD from 30% to 100%

t. Pada tanggal 18 Desember 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Berkat Keluarga Maju (BKM) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Syandana Berkat Usaha (SBU) No. 27 tanggal 18 Desember 2019 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, GSU dan BKM mendirikan SBU. Bagian kepemilikan GSU pada SBU adalah sebesar 49%.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 37 tanggal 13 Januari 2022 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn, notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham SBU menyetujui pengambilalihan 1.100 lembar saham milik BKM oleh GSU, sehingga kepemilikan GSU atas SBU bertambah dari 49% menjadi 60%.

t. On December 18, 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Berkat Keluarga Maju (BKM) to develop real estate project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Syandana Berkat Usaha (SBU) No. 27 dated December 18, 2019 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, GSU and BKM established SBU. GSU's interest in SBU is 49%.

Based on the Statement of Shareholders Decision No. 37 dated January 13, 2022 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn a public notary in South Tangerang, the shareholders of SBU agreed to sell 1,100 shares owned by BKM to GSU. Thus, the ownership interest of GSU in SBU increased from 49% to 60%.

u. Pada tanggal 14 September 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan MUDF IDR I Pte. Ltd. dengan tujuan untuk mengembangkan proyek *transit oriented development* di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) No. 45 tanggal 19 November 2020 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan MUDF IDR I Pte. Ltd. mendirikan SIMM. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SIMM adalah sebesar 40%.

u. On September 14, 2020, the Company signed a joint venture agreement with MUDF IDR I Pte. Ltd. to develop transit oriented development project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) No. 45 dated November 19, 2020 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and MUDF IDR I Pte. Ltd. established SIMM. The Company's interest in SIMM is 40%.

v. Pada tanggal 31 Maret 2022, PT Praba Selaras Pratama (PSP), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Sahabat Keluarga Mandiri (SKM) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sentra Berkat Maju (SBM) No. 71 tanggal 31 Maret 2022 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn, notaris di Tangerang Selatan, PSP dan SKM mendirikan SBM. Bagian kepemilikan PSP pada SBM adalah sebesar 40%.

v. On March 31, 2022, PT Praba Selaras Pratama (PSP), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Sahabat Keluarga Mandiri (SKM) to develop a real estate project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Sentra Berkat Maju (SBM) No. 71 dated March 31, 2022 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn, a public notary in South Tangerang, PSP and SKM established SBM. PSP's interest in SBM is 40%.

w. Pada tanggal 8 Maret 2023, Perusahaan menandantangani perjanjian kerjasama dengan PT Astra Land Indonesia (ALI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Bekasi. Berdasarkan Akta Pendirian PT Ruby Karya Sejahtera (RKS) No. 35 tanggal 8 Maret 2023 dari Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, notaris di Jakarta, Perusahaan dan ALI mendirikan RKS. Bagian kepemilikan Perusahaan pada RKS adalah sebesar 25%.

w. On March 8, 2023, the Company signed a joint venture agreement with PT Astra Land Indonesia (ALI) to develop a real estate project in Bekasi. Based on Deed of Establishment of PT Ruby Karya Sejahtera (RKS) No. 35 dated March 8, 2023 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, a public notary in Jakarta, the Company and ALI established RKS. The Company's interest in RKS is 25%.

x. Pada tanggal 7 Juli 2023, PT Wahana Mitra Swasa (WMS), entitas anak, menandantangani perjanjian kerjasama dengan PT Rimba Fajar Perkasa (RFP) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek taman rekreasi di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS) No. 13 tanggal 7 Juli 2023 dari Muhammad Muharor Habibi, S.H., M.Kn., notaris di Kota Batu, WMS dan RFP mendirikan RIKS. Bagian kepemilikan WMS pada RIKS adalah sebesar 35%.

x. On July 7, 2023, PT Wahana Mitra Swasa (WMS), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Rimba Fajar Perkasa (RFP) to develop a recreational park project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS) No. 13 dated July 7, 2023 of Muhammad Muharor Habibi, S.H., M.Kn., a public notary in Batu City, WMS and RFP established RIKS. WMS's interest in RIKS is 35%.

y. Pada tanggal 30 Mei 2024, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan ALI dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Saka Surya Wisesa (SSW) No. 72 tanggal 30 Mei 2024 dari Khrisna Sanjaya S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan ALI mendirikan SSW. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SSW adalah sebesar 51%.

y. On May 30, 2024, the Company signed a joint venture agreement with ALI to develop a real estate project in Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Saka Surya Wisesa (SSW) No. 72 dated May 30, 2024 of Khrisna Sanjaya S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and ALI established SSW. The Company's interest in SSW is 51%.

Perjanjian Sewa Jangka Panjang – Grup sebagai Pesewa

Long–term Lease Agreements – Group as Lessor

z. Pada tanggal 27 Januari 2004, Perusahaan dan PT Trans Retail Indonesia menandatangani perjanjian sewa tempat seluas 5.224 m^2 di ITC BSD untuk jangka waktu selama dua puluh lima (25) tahun.

z. On January 27, 2004, the Company entered into a lease agreement with PT Trans Retail Indonesia for the lease of 5,224 square meters at ITC BSD, for a period of twenty five (25) years.

aa. Pada tanggal 27 Mei 2025, PT Duta Pertiwi Tbk, entitas anak, dan PT Lion Super Indo menandatangani perjanjian sewa untuk jangka waktu selama lima belas (15) tahun.

aa. On May 27, 2025, PT Duta Pertiwi Tbk, a subsidiary, entered into a lease agreement with PT Lion Super Indo for a period of fifty (15) years.

bb. Pada tanggal 20 Oktober 2025, PT Sinarwisata Lestari, entitas anak, dan PT Rongxiang Makmur Indonesia menandatangani perjanjian sewa untuk jangka waktu sepuluh (10) tahun.

bb. On October 20, 2025, PT Sinarwisata Lestari, a subsidiary, entered into a lease agreement with PT Rongxiang Makmur Indonesia for a period of ten (10) years.

Perjanjian Sewa – Grup sebagai Penyewa

Lease Agreements – Group as Lessee

cc. Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa sebagai berikut:

cc. The Group entered into various lease agreements as follows:

Pihak dalam perjanjian/ *Counterparties*	Item yang disewa/ *Leased items*	Periode perjanjian/ *Period of agreement*
PT Sentral Mitra Informatika Tbk	Sewa printer/*Printer lease*	Januari 2025 – Desember 2027/ *January 2025 – December 2027*
PT Surya Utama Nuansa	Sewa *solar/Solar panel lease*	Februari 2020 – Februari 2044/ *February 2020 – February 2044*
PT Surya Energi Berkarya	Sewa solar panel/*Solar panel lease*	November 2025 – November 2050/ *November 2025 – November 2050*
PT Purizuqni	Sewa parkir/*Parking lease*	Maret 2023 – Mei 2026, diperpanjang sampai dengan Mei 2028/ *March 2023 – May 2026, extended to May 2028*
Golden Agri Plaza Ltd.	Sewa bangunan/*Building lease*	Juli 2025 – Juni 2028/ *July 2025 – June 2028*
PT Bakrie Swasakti Utama	Sewa parkir/*Parking lease*	Januari 2026 – Desember 2046/ *January 2026 – December 2046*

Nilai tercatat aset hak-guna dan liabilitas sewa diungkapkan pada Catatan 17 dan 31.

The carrying value of right-of-use assets and lease liabilities are disclosed in Notes 17 and 31, respectively.

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

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

	30 September/*September 30*, (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 17)	7.205.489.202	6.197.026.391	Depreciation expense of right-of-use assets (Note 17)
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 51)	3.517.962.306	3.268.118.280	Interest expense on lease liabilities (Note 51)
Beban berkaitan dengan sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah	7.607.039.813	11.572.798.343	Expenses related to short-term leases and low-value assets
Jumlah	18.330.491.321	21.037.943.014	Total

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 23.737.455.224 dan Rp 17.622.655.793.

The total cash outflow for leases for the nine-month periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 23,737,455,224 and Rp 17,622,655,793, respectively.

Perjanjian Lain

dd. TBS ditunjuk oleh konsorsium Perusahaan, PT Astra Tol Nusantara (ATN), PT Transindo Karya Investama (TKI) dan PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT) sebagai pemenang pada pelelangan pengusahaan jalan tol Serpong – Balaraja berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor KU.03.01-Mn/300 tanggal 8 April 2016, untuk menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol untuk proyek jalan tol Serpong – Balaraja dengan Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 9 Juni 2016. Dalam perjanjian tersebut, antara lain ditetapkan masa konsesi TBS adalah selama 40 tahun, terhitung mulai sejak dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja oleh Pemerintah/Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). Pada saat berakhirnya masa konsensi, TBS harus mengembalikan dan menyerahkan jalan tol kepada Pemerintah/melalui BPJT tanpa kompensasi apapun. Berdasarkan Amandemen Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol tanggal 30 April 2019, para pihak menyetujui perubahan pemegang saham TBS yang sebelumnya terdiri dari Perusahaan, ATN, TKI dan SUMT menjadi Perusahaan dan SUMT. Berdasarkan Amandemen V PPJT No. 09 tanggal

Other Agreements

dd. TBS has been assigned by the consortium of the Company, PT Astra Tol Nusantara (ATN), PT Transindo Karya Investama (TKI) and PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT) as the tender winner of toll road concession Serpong – Balaraja based on Decision Letter issued by the Ministry of Public Works and Public Housing of Republic Indonesia No. KU.03.01-Mn/300 dated April 8, 2016, to sign the Agreement of Toll Road Concession Agreement of Serpong – Balaraja toll road project with the Government of Republic Indonesia on June 9, 2016. The agreement stipulates, among other matters, TBS' concession rights period of 40 years starting from the date of issuance of Command Letter to Start the Work issued by Government/Toll Road Regulatory Agency (BPJT). At the end of the concession period, TBS will transfer the toll road to the Government or through BPJT without any compensation. Based on Amandement of Toll Road Concession Agreement dated April 30, 2019, all parties agreed to conduct change on shareholder of TBS, from previously consisted of the Company, ATN, TKI and SUMT became the Company and SUMT. Based on Amendment V PPJT No. 09 dated August 26, 2024, TBS' concession rights period become 50 years starting from the date of issuance of

26 Agustus 2024, masa konsesi TBS menjadi selama 50 tahun, terhitung dari dikeluarkannya Surat Mulai Kerja oleh BPJT.

Command Letter to Start the Work issued by BPJT.

ee. Pada tanggal 10 Agustus 2022, PT Sinar Pertiwi Megah, entitas anak, bersama-sama dengan PT DSST Dana Gemilang, PT Sinarmas Multiartha Tbk dan PT XLSMART Telecom Sejathera Tbk, pihak-pihak berelasi (secara bersama-sama disebut "Sinarmas"), mengadakan perjanjian kerjasama usaha dengan PT Dana Digital Group (dahulu PT Elang Andalan Nusantara) untuk berkolaborasi mengembangkan ekonomi digital lewat DANA. Kecuali diakhiri lebih awal sesuai dengan perjanjian ini atau diperpanjang oleh para pihak secara tertulis, perjanjian ini akan berlaku pada tanggal efektif dan secara otomatis akan berakhir pada tanggal Sinarmas, bersama dengan afiliasinya, tidak lagi menjadi pemegang saham yang memenuhi syarat (sesuai dengan periode penguncian yang ditetapkan dalam perjanjian para pemegang saham).

ee. On August 10, 2022, PT Sinar Pertiwi Megah, a subsidiary, together with PT DSST Dana Gemilang, PT Sinarmas Multiartha Tbk and PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk, related parties (collectively referred as "Sinarmas"), entered into business cooperation agreement with PT Dana Digital Group (formerly PT Elang Andalan Nusantara)to collaborate to develop digital economy system through DANA. Unless terminated earlier in accordance with this agreement or otherwise extended by the parties in writing, this agreement shall take effect on the effective date and shall automatically terminate on the date Sinarmas, together with its affiliates, ceases to be a qualified shareholder (in compliance with the lock-up period set forth in the shareholders agreement).

ff. Pada tanggal 14 Desember 2022, Perusahan, PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, dan Hankyu Hansin Properties JOIN ID-DCP LLC (JSPC), pihak ketiga, menandatangani perjanjian pemegang saham dimana JSPC akan melakukan penempatan investasi saham pada PT Duta Cakra Pesona (DCP), entitas anak, untuk mengembangkan *office portfolio partnership* di Jakarta. Pada tanggal 31 Januari 2023, JSPC telah menempatkan investasi pada DCP sebesar Rp 828.963.542.000 yang mencerminkan persentase kepemilikan sebesar 25%.

Pada bulan Maret 2025, BPM menjual 497.378.125 saham Seri C dalam DCP, entitas anak, kepada JSPC. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan BPM pada DCP dari 15,00% menjadi 0,01% dan menurunkan persentase kepemilikan Grup pada DCP dari 75,00% menjadi 60,00%.

ff. On December 14, 2022, the Company, PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary, and Hankyu Hansin Properties JOIN ID-DCP LLC (JSPC), a third party, signed the shareholders agreement which describe that JSPC will place investment in shares of PT Duta Cakra Pesona, a subsidiary, to develop office portfolio partnership in Jakarta. On January 31, 2023, JSPC has invested in DCP for Rp 828,963,542,000 representing ownership interest of 25%.

In March 2025, BPM sold 497,378,125 Series C shares in DCP, a subsidiary, to JSPC. This transaction decreased the ownership of BPM in DCP from 15.00% to 0.01% and decreased the ownership of the Group in DCP from 75.00% to 60.00%.

58. Segmen Operasi

Grup dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha yang terdiri dari real estat, properti, hotel, jalan tol dan lain-lain.

Informasi bentuk segmen operasi yang berupa segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

58. Operating Segments

The Group's operating segment information is presented based on their business activities, namely, real estate, property, hotel, toll road and others.

The Group's operating segment information are presented below:

	30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)						
	Real Estat/ *Real Estate*	Properti/ *Property*	Hotel/ *Hotel*	Jalan tol/ *Toll road*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian							Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Pendapatan usaha							Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	6.629.759.506.423	651.803.413.314	37.585.062.545	89.704.877.000	127.754.184.781	7.536.607.044.063	Segment revenues - external parties
Hasil segmen							Segment results
Laba (rugi) kotor segmen	4.571.625.745.842	395.577.995.994	1.391.534.232	(43.846.700.772)	100.060.747.004	5.024.809.322.300	Segment gross profit (loss)
Laba (rugi) usaha	1.673.462.533.574	66.490.558.859	(20.051.111.402)	(48.079.498.633)	41.679.878.688	1.713.502.361.086	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba (rugi) bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	102.287.389.991	(2.542.843.876)	9.489.840.263	-	(58.015.972.961)	51.218.413.417	Share in net income (loss) of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(624.606.554.691)	23.591.248.524	2.487.821.269	(153.609.442.541)	(974.742.271)	(753.111.669.710)	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	1.151.143.368.874	87.538.963.507	(8.073.449.870)	(201.688.941.174)	(17.310.836.544)	1.011.609.104.793	Profit (loss) before tax
Beban pajak	(5.015.244.960)	(240.974.580)	-	-	(11.257.490.463)	(16.513.710.003)	Tax expense
Laba (rugi) periode berjalan	1.146.128.123.914	87.297.988.927	(8.073.449.870)	(201.688.941.174)	(28.568.327.007)	995.095.394.790	Profit (loss) for the period
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian							Consolidated Statements of Financial Position
Aset segmen *)	60.935.252.673.546	8.529.488.914.014	480.010.360.283	5.385.806.325.063	5.430.083.598.837	80.760.641.871.743	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	23.248.230.368.068	700.327.259.484	108.986.521.906	3.655.114.157.303	404.791.810.906	28.117.450.117.667	Segment Liabilities **)
Informasi Lainnya							**Other information**
Beban penyusutan dan amortisasi	273.642.268.368	225.334.438.596	21.860.004.538	98.455.630.490	12.454.335.372	631.746.677.364	Depreciation and amortization

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

	30 September/September 30, 2025 (Tidak diaudit/*Unaudited*)						
	Real Estat/ *Real Estate*	Properti/ *Property*	Hotel/ *Hotel*	Jalan tol/ *Toll road*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian							Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Pendapatan usaha							Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	8.093.871.073.462	535.766.876.975	35.244.583.976	74.850.172.000	23.048.509.088	8.762.781.215.501	Segment revenues - external parties
Hasil segmen							Segment results
Laba kotor segmen	5.297.954.894.264	297.789.788.642	(953.090.685)	(57.004.070.593)	11.488.920.356	5.549.276.441.984	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	2.212.535.159.517	29.584.149.496	(20.199.928.168)	(61.822.643.396)	(25.288.560.759)	2.134.808.176.690	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba (rugi) bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	22.827.183.686	(5.085.386.451)	18.028.355.785	-	225.987.507.567	261.757.660.587	Share in net income (loss) of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(756.833.705.020)	20.646.767.796	1.074.858.045	(150.631.081.825)	(25.544.682.662)	(911.287.843.666)	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	1.478.528.638.183	45.145.530.841	(1.096.714.338)	(212.453.725.221)	175.154.264.146	1.485.277.993.611	Profit (loss) before tax
Beban pajak	(5.819.181.784)	(220.792.220)	-	-	(6.634.992.098)	(12.674.966.102)	Tax expense
Laba (rugi) periode berjalan	1.472.709.456.399	44.924.738.621	(1.096.714.338)	(212.453.725.221)	168.519.272.048	1.472.603.027.509	Profit (loss) for the period

	31 Desember/*December 31,* 2025						
	Real Estat/ *Real Estate*	Properti/ *Property*	Hotel/ *Hotel*	Jalan tol/ *Toll road*	Lain-lain/ *Others*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian							Consolidated Statements of Financial Position
Aset segmen *)	60.416.915.035.447	8.730.427.931.724	513.455.710.102	5.231.849.032.072	3.659.640.035.885	78.552.287.745.230	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	21.766.208.194.595	676.524.495.697	11.536.415.667	3.424.539.607.552	526.588.916.162	26.405.397.629.673	Segment Liabilities **)
Informasi Lainnya							**Other information**
Beban penyusutan dan amortisasi	297.199.892.925	344.220.132.463	29.215.473.078	132.189.649.906	11.633.767.687	814.458.916.059	Depreciation and amortization

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

59. Aset dan Liabilitas Moneter Bersih dalam Mata Uang Asing

Tabel berikut mengungkapkan jumlah aset dan liabilitas moneter konsolidasian:

59. Net Monetary Assets and Liabilities Denominated in Foreign Currency

The following table shows consolidated monetary assets and liabilities:

		30 September/*September 30,* 2026 (Tidak diaudit/*Unaudited*)		31 Desember/*December 31,* 2025		
		Mata Uang Asing/ *Original Currency*	Ekuivalen Rupiah/ *Equivalent in Rupiah*	Mata Uang Asing/ *Original Currency*	Ekuivalen Rupiah/ *Equivalent in Rupiah*	
Aset						Assets
Aset Lancar						Current Assets
Kas dan setara kas						Cash and cash equivalents
Bank						Cash in banks
Pihak berelasi	USD	2.258.433	40.647.278.643	162.958	2.734.761.324	Related parties
	SGD	7.501.755	105.568.365.184	59.644	779.468.323	
Pihak ketiga	USD	728.232	13.106.711.776	958.438	16.084.510.167	Third parties
	SGD	14.207.522	199.935.204.652	632.797	8.269.750.050	
	GBP	21.296	507.219.636	21.165	479.730.252	
Deposito berjangka						Time deposits
Pihak ketiga	USD	53.767.162	967.701.373.937	51.581.661	865.643.430.785	Third parties
	SGD	1.623.943	22.852.924.504	5.112.863	66.817.801.512	
Investasi						Investment
Cable Road	USD	24.660.417	443.838.181.926	26.373.655	442.602.683.748	Cable Road
Morgan Stanley Singapore	USD	975.873	17.563.762.254	952.645	15.987.288.390	Morgan Stanley Singapore
Imajin Technologies Pte., Ltd.	USD	400.000	7.199.200.000	400.000	6.712.800.000	Imajin Technologies Pte., Ltd.
Aset Tidak Lancar						Noncurrent Assets
Investasi						Investment
Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest*	SGD	72.060.940	1.015.071.929.689	72.060.940	941.332.830.345	Golden Ray Ventures LP Partnership Interest
Shining Ray Venture LP *Partnership Interest*	SGD	92.700.000	1.304.519.823.000	-	-	Shining Ray Venture LP Partnership Interest
Ascend Global Investment Fund	USD	13.129.486	236.304.489.028	14.073.165	236.175.855.030	Ascend Global Investment Fund
EVOF IV *Partnership Interest*	USD	6.431.419	115.752.679.162	6.431.419	107.932.073.658	EVOF IV Partnership Interest
Global Gateway Investment	USD	3.960.446	71.280.107.108	3.992.176	66.996.697.632	Global Gateway Investment
Japan Thematic Fund	USD	784.532	14.120.006.936	772.500	12.964.095.000	Japan Thematic Fund
Imajin Technologies Pte., Ltd.	USD	500.000	8.999.000.000	500.000	8.391.000.000	Imajin Technologies Pte., Ltd.
Social Berkat Kreatif	USD	200.000	3.599.600.000	200.000	3.356.400.000	
Ringkas Asia Pte., Ltd.	USD	213.252	3.838.109.496	213.252	3.578.795.064	Ringkas Asia Pte., Ltd.
Jumlah Aset			4.592.405.966.931		2.806.839.971.280	Total Assets
Liabilitas						Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek						Current Liabilities
Setoran jaminan	USD	6.364.447	114.547.316.682	6.172.669	103.589.729.602	Security deposits
Jumlah aset - bersih			4.477.858.650.249		2.703.250.241.678	Net assets

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

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

60. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

a. Pada bulan Oktober 2026, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok utang bank kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp 25.000.000.000.

b. Pada bulan Oktober 2026, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok utang bank kepada PT Bank Mega Tbk sebesar Rp 3.500.000.000.

60. Events After the Reporting Date

a. In October 2026, the Company made partial payment of loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk amounting to Rp 25,000,000,000.

b. In October 2026, the Company made partial payment of loan from PT Bank Mega Tbk amounting to Rp 3,500,000,000.

c. Pada bulan Oktober 2026, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok utang bank kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar Rp 12.500.000.000.

c. In October 2026, the Company made partial payment of loan from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk amounting to Rp 12,500,000,000.

61. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi dan pendanaan Grup yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas:

61. Supplemental Disclosures for Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing and financing activities of the Group:

	30 September/*September 30,* (Tidak diaudit/*Unaudited*)		
	2026	2025	
Realisasi uang muka investasi menjadi penambahan investasi (Catatan 5)	162.785.400.000	9.688.000.000	Application of advances for investment to investment (Note 5)
Realisasi uang muka investasi menjadi penambahan investasi dalam saham (Catatan 13)	514.090.000.000	25.000.000.000	Application of advances for investment to investment in shares (Note 13)
Ekuitas pada keuntungan (kerugian) belum direalisasi dari perubahan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (Catatan 13)	6.748.826.508	21.049.528.327	Share in unrealized gain (loss) on change in fair value through other comprehensive income investments (Note 13)
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan aset tetap (Catatan 15)	8.215.731.487	9.301.941.812	Liabilities arising from acquisition of property and equipment (Note 15)
Realisasi uang muka untuk pembelian aset tetap (Catatan 15)	16.053.162	197.696.838	Application of advances for purchase of property and equipment (Note 15)
Realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 16)	-	159.915.907.343	Application of advances to invesment properties (Note 16)
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi (Catatan 16)	37.398.000.404	44.365.110.576	Liabilities arising from acquisition of investment properties (Note 16)
Realisasi uang muka setoran modal menjadi penambahan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali (Catatan 44)	448.300.015.000	-	Application of deposit for future stock subscription of non-controling interest to increase in capital stock of subsidiaries (Note 44)

62. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

62. Reconciliation of Consolidated Liabilities Arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:g

	1 Januari/ *January 1*, 2026	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan Nonkas/*Non-cash Changes* (Tidak diaudit/*Unaudited*) Pergerakan valuta asing/*Changes in foreign exchange*	Perubahan lainnya/ *Other changes*	30 September/ *September 30,* 2026	
Liabilitas sewa	44.353.451.666	(16.130.415.411)	-	19.544.851.434	47.767.887.689	Lease liabilities
Uang muka setoran modal	449.773.515.000	77.659.420.000	-	(448.300.015.000) **)	79.132.920.000	Deposit for future stock subscription
Utang bank jangka panjang	13.242.662.814.963	1.806.319.080.316 *)	-	-	15.048.981.895.279	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	3.115.448.061.328	-	-	3.585.123.780 ***)	3.119.033.185.108	Bonds payable and sukuk ijarah
Jumlah	16.852.237.842.957	1.867.848.084.905	-	(425.170.039.786)	18.294.915.888.076	Total

*) Arus kas dari utang bank jangka panjang merupakan jumlah bersih dari penerimaan dan pembayaran pinjaman pada laporan arus kas konsolidasian/
The cash flows from long-term bank loans make up the net amount of proceeds and repayments of borrowing in the consolidated statements of cash flows

**) Realisasi uang muka setoran modal pada periode berjalan/*Realization of deposit for future stock subscription during the period*

***) Merupakan amortisasi biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah/*Represent the amortization of bonds and sukuk ijarah issuance cost*

	1 Januari/ *January 1*, 2025	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan Nonkas/*Non-cash Changes* (Tidak diaudit/*Unaudited*) Pergerakan valuta asing/*Changes in foreign exchange*	Perubahan lainnya/ *Other changes*	30 September/ *September 30,* 2025	
Utang bank jangka pendek	26.627.205.723	(26.627.205.723) *)	-	-	-	Short-term bank loans
Liabilitas sewa	32.928.194.764	(6.049.857.450)	-	20.002.795.253	46.881.132.567	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	11.964.390.500.311	1.589.070.184.838 *)	-	-	13.553.460.685.149	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	2.433.343.417.273	(1.056.418.985.000)	8.624.755.000	(26.768.039.877) **)	1.358.781.147.396	Bonds payable and sukuk ijarah
Jumlah	14.457.289.318.071	499.974.136.665	8.624.755.000	(6.765.244.624)	14.959.122.965.112	Total

*) Arus kas dari utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang merupakan jumlah bersih dari penerimaan dan pembayaran pinjaman pada laporan arus kas konsolidasian/ *The cash flows from short-term bank loan and long-term bank loans make up the net amount of proceeds and repayments of borrowing in the consolidated statements of cash flows*

**) Merupakan amortisasi biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah/*Represent the amortization of bonds and sukuk ijarah issuance cost*

63. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Diterapkan pada tahun 2026

Penerapan amendemen terhadap standar akuntansi keuangan berikut yang berlaku efektif 1 Januari 2026, relevan bagi Grup namun tidak menyebabkan perubahan material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

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

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Standar baru dan amendemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkanyang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2027

- PSAK No. 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

63. Changes to the Statements of Financial Accounting Standards

Adopted during 2026

The implementation of the following revised financial accounting standards, which are effective from January 1, 2026, relevant for the Group, had no material impact on the amounts reported in the consolidated financial statements:

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

Issued but not yet effective

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

January 1, 2027

- PSAK No. 118, "Presentation and Disclosures in Financial Statements"

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

As at the authorization date of these interim consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact from the implementation of this new standard on the Group's interim consolidated financial statements.

****