

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK / *AND SUBSIDIARIES***

**Laporan Keuangan Konsolidasian / *Consolidated Financial Statements*
Pada Tanggal 30 Juni 2026 / *As Of June 30, 2026*
Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut /
And For The Six Months Period Then Ended
(Mata Uang Indonesia) / (*Indonesian Currency*)**



PIKKO LAND DEVELOPMENT

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2026
SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026
AND FOR THE SIX MONTHS PERIOD
THEN ENDED
PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

I, the undersigned:

Nama	Eko Wiratmoko	Name
Alamat kantor	Sahid Sudirman Residence Lt.3 Jl. Jend.Sudirman No.86, Jakarta Pusat	Office address
Alamat Domisili	Rawa Bambu, Jl. B II/19, Pasar Minggu, Jakarta Selatan	Domicile
Nomor Telepon	021-5297 0288	Telephone Number
Jabatan	Direktur Utama/ President Director	Position

Menyatakan bahwa:

State that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan Entitas Anak pada tanggal 30 Juni 2026 serta untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut;
 2. Laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 3. a. Seluruh informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern Perusahaan.
1. *I am responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and its Subsidiaries as of June 30, 2026 and for the six months period then ended;*
 2. *The consolidated financial statements PT Pikko Land Development Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
 3. a. *All information in the Company's financial statements has been completely and properly disclosed;*
b. *The Company's financial statements does not contain any improper material information or facts, and does not omit material information or facts;*
 4. *I am responsible for the internal control system of the Company.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This letter is made truthfully.

Jakarta, 29 Juli 2026 / July 29, 2026



Eko Wiratmoko
Direktur Utama/President Directors

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

Laporan Keuangan Konsolidasian	<i>Consolidated Financial Statements</i>
Pada Tanggal 30 Juni 2026	<i>As Of June 30, 2026</i>
Dan Untuk Periode Enam Bulan	<i>And For The Six Months Period</i>
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut	<i>Then Ended</i>
(Mata Uang Indonesia)	<i>(Indonesian Currency)</i>

Daftar Isi / Table of Contents

Halaman / Pages

Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7 - 71	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 Juni 2026
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
June 30, 2026
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	30 Juni/ June 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2h,2j,4,32,33	39.231.706.048	41.854.439.452	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lancar				Other current financial
lainnya - bersih	2h,8,32,33	2.756.886.549	1.648.165.632	assets - net
Persediaan	2m,5a	1.181.400.509.002	1.188.505.674.879	Inventories
Uang muka	2k,6a	1.239.234.144	722.250.000	Advances
Biaya dibayar di muka	2l,7	37.680.219	104.498.891	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	2t,13a	33.173.627.793	33.138.003.572	Prepaid taxes
Jumlah Aset Lancar		1.257.839.643.755	1.265.973.032.426	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan tidak				Other non-current
lancar lainnya	2h,9,32,33	43.924.259.826	46.144.385.669	financial assets
Investasi pada entitas asosiasi	2f,2o,10,11	624.384.590.400	625.820.108.546	Investments in associates
Uang muka - tidak lancar	2f,2k,6b,10	732.794.223.761	733.389.223.761	Advances - non-current
Tanah untuk pengembangan	2m,5b	501.465.300.373	500.705.364.607	Land for development
Aset pajak tangguhan	2t,13d	42.962.706.636	37.758.089.682	Deferred tax assets
Aset tetap - bersih	2n,12	2.820.545.852	2.844.945.976	Fixed assets - net
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.948.351.626.848	1.946.662.118.241	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		3.206.191.270.603	3.212.635.150.667	TOTAL ASSETS

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(lanjutan)
30 Juni 2026
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
(continued)
June 30, 2026
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	30 Juni/ June 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	2h,14,32,33	1.651.794.835	2.163.293.567	Trade payables - third parties
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	2h,15,32,33			Other current financial liabilities
Pihak berelasi	2f,10	13.750.308.770	13.750.308.770	Related parties
Pihak ketiga		44.639.926.098	44.780.097.949	Third parties
Beban masih harus dibayar	2h,16,32,33	39.303.469.900	41.725.106.938	Accrued expenses
Utang bank jangka pendek	2h,17,32,33	70.767.511.199	69.121.266.369	Short-term bank loan
Pendapatan ditangguhkan	2s	8.204.579.133	5.111.925.164	Deferred income
Liabilitas kontrak	2s,20	31.530.717.293	33.046.341.117	Contract liabilities
Utang pajak	2t,13b	1.346.564.558	1.259.359.761	Taxes payable
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2h,18,32,33	3.100.000.000	2.500.000.000	Current maturities of long-term bank loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		214.294.871.786	213.457.699.635	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2h,18,32,33	340.044.209.678	341.844.209.678	Long-term bank loan, net of current maturities
Utang pihak berelasi	2f,2h,10,32,33	561.375.635.000	550.880.635.000	Due to related parties
Liabilitas kontrak	2s,20	24.517.276.984	24.202.363.384	Contract liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	2r,19	34.164.224.609	34.164.224.609	Post-employment benefit liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		960.101.346.271	951.091.432.671	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		1.174.396.218.057	1.164.549.132.306	TOTAL LIABILITIES

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(lanjutan)
30 Juni 2026
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
(continued)
June 30, 2026
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	30 Juni/ June 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham -				Share capital -
nilai nominal				par value of
Rp100 per saham				Rp100 per share
Modal dasar -				Authorized -
53.894.400.000 saham				53,894,400,000 shares
Modal ditempatkan dan				Issued and
disetor penuh -				fully paid -
13.592.128.209 saham	21	1.359.212.820.900	1.359.212.820.900	13,592,128,209 shares
Tambahan modal disetor	22	(114.180.060.299)	(114.180.060.299)	Additional paid-in capital
Selisih nilai transaksi dengan				Difference in value of transactions
pihak non-pengendali	23	463.101.548	463.101.548	with non-controlling interests
Komponen ekuitas lainnya	24	102.793.546.569	102.793.546.569	Other equity components
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya		12.500.000.000	12.500.000.000	Appropriated
Belum ditentukan				Unappropriated
penggunaannya		499.033.366.402	514.822.222.093	
Jumlah		1.859.822.775.120	1.875.611.630.811	Total
Kepentingan non-pengendali	2d,25	171.972.277.426	172.474.387.550	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		2.031.795.052.546	2.048.086.018.361	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3.206.191.270.603	3.212.635.150.667	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal
30 Juni 2026
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Six Months Period Ended
June 30, 2026
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2026	2025	
PENDAPATAN	2s,26	25.468.843.427	25.526.099.311	REVENUES
Beban pajak final	2s,13c	(957.559.092)	(865.762.264)	Final tax expenses
PENDAPATAN BERSIH		24.511.284.335	24.660.337.047	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2s,27	(7.592.497.566)	(11.081.156.411)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		16.918.786.769	13.579.180.636	GROSS PROFIT
Beban usaha	2s,28	(18.830.892.811)	(24.661.146.468)	Operating expenses
Pendapatan lain-lain	2s,29	89.089.027	32.825.874	Other income
Beban lain-lain	2s,29	(1.912.344.480)	(4.538.090.578)	Other expenses
RUGI USAHA		(3.735.361.495)	(15.587.230.536)	LOSSES FROM OPERATIONS
Beban keuangan - bersih	2s,30	(16.783.845.628)	(2.402.830.193)	Finance costs - net
Bagian rugi dari entitas asosiasi	2o,11	(735.518.146)	(1.122.755.968)	Share of losses of associates
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(21.254.725.269)	(19.112.816.697)	LOSSES BEFORE INCOME TAX
Beban pajak penghasilan tangguhan	2t,13d	5.204.616.954	1.479.114.235	Deferred income tax expense
RUGI BERSIH PERIODE BERJALAN		(16.050.108.315)	(17.633.702.462)	NET LOSSES FOR THE PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	2r,19	-	-	Remeasurement of post-employment benefit liability
Pajak penghasilan terkait	2t,13d	-	-	Related income tax
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		(16.050.108.315)	(17.633.702.462)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSSES FOR THE PERIOD
RUGI BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET LOSSES ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		(15.788.855.691)	(17.220.282.446)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	2d	(261.252.624)	(413.420.016)	Non-controlling interests
JUMLAH		(16.050.108.315)	(17.633.702.462)	TOTAL
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE LOSSES ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		(15.788.855.691)	(17.220.282.446)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	2d	(261.252.624)	(413.420.016)	Non-controlling interests
JUMLAH		(16.050.108.315)	(17.633.702.462)	TOTAL
RUGI PER SAHAM DASAR DAN DILUSIAN	2u,31	(1,16)	(1,27)	BASIC AND DILUTED LOSS PER SHARE

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal
30 Juni 2026
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For The Six Months Period Ended
June 30, 2026
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity											
Catatan / Notes	Modal Saham / Share Capital	Agió Saham / Paid-in Capital in Excess of Par - Net	Tambahan Modal Disetor / Additional Paid-in Capital		Komponen Ekuitas Lainnya / Other Equity Components	Saldo Laba / Retained Earnings*)		Jumlah / Total	Kepentingan Non-Pengendali / Non-Controlling Interests	Jumlah Ekuitas / Total Equity	
			Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali / Difference in Value Arising from Restructuring Transactions of Entities Under Common Control	Selisih Nilai Transaksi dengan Pihak Non-Pengendali / Difference in Value of Transactions with Non-Controlling Interests		Ditentukan Penggunaannya / Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya / Unappropriated				
Saldo pada tanggal 1 Januari 2025	1.359.212.820.900	(38.703.454.315)	(78.265.247.390)	463.101.548	102.791.342.198	12.500.000.000	586.155.346.430	1.944.153.909.371	176.615.805.934	2.120.769.715.305	Balance as of January 1, 2025
Perubahan ekuitas entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.465.156.363)	(2.465.156.363)	Change in equity in subsidiaries
Rugi bersih periode berjalan	-	-	-	-	-	-	(17.220.282.446)	(17.220.282.446)	(413.420.016)	(17.633.702.462)	Net loss for the period
Saldo pada tanggal 30 Juni 2025	1.359.212.820.900	(38.703.454.315)	(78.265.247.390)	463.101.548	102.791.342.198	12.500.000.000	568.935.063.984	1.926.933.626.925	173.737.229.555	2.100.670.856.480	Balance as of June 30, 2025
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	1.359.212.820.900	(38.703.454.315)	(75.476.605.984)	463.101.548	102.793.546.569	12.500.000.000	514.822.222.093	1.875.611.630.811	172.474.387.550	2.048.086.018.361	Balance as of December 31, 2025
Pembayaran uang muka penurunan modal kepada kepentingan non-pengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.000.000)	(240.000.000)	Advance for share capital reduction paid to non-controlling interests of subsidiaries
Pembayaran dividen kepada kepentingan non-pengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	(857.500)	(857.500)	Dividends paid to non-controlling interests of subsidiaries
Rugi bersih periode berjalan	-	-	-	-	-	-	(15.788.855.691)	(15.788.855.691)	(261.252.624)	(16.050.108.315)	Net loss for the period
Saldo pada tanggal 30 Juni 2026	1.359.212.820.900	(38.703.454.315)	(75.476.605.984)	463.101.548	102.793.546.569	12.500.000.000	499.033.366.402	1.859.822.775.120	171.972.277.426	2.031.795.052.546	Balance as of June 30, 2026

*) Termasuk pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja / Includes remeasurement of post-employment benefit liability

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal
30 Juni 2026
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For The Six Months Period Ended
June 30, 2026
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2026	2025	
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM (FOR) OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		26.254.354.530	30.312.661.839	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga		(9.595.706.490)	(23.039.404.212)	Payments to suppliers and third parties
Pembayaran kepada karyawan		(13.260.970.552)	(15.680.865.693)	Payments to employees
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya		2.220.125.843	(20.768.497.238)	Withdrawal (placement) of restricted fund
Penerimaan bunga	30	653.766.765	712.264.710	Interest received
Pembayaran bunga		(19.601.773.834)	(3.115.094.903)	Interest paid
Pembayaran pajak penghasilan final		(1.310.621.173)	(1.054.733.261)	Final income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(14.640.824.911)	(32.633.668.758)	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM (FOR) INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dari penjualan aset tetap	12	30.000.000	-	Proceeds from sale of fixed assets
Pengurangan modal asosiasi	6	700.000.000	-	Reduction of associate's capital
Pengembalian uang muka investasi	6	600.000.000	5.089.035.661	Return of advances for investments
Perolehan aset tetap	12	(12.699.583)	(5.350.000)	Acquisition of fixed assets
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi		1.317.300.417	5.083.685.661	Net Cash Provided by Investing Activities
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM (FOR) FINANCING ACTIVITIES
Kenaikan utang pihak berelasi	34	10.495.000.000	22.985.350.000	Increase in due to related parties
Utang bank				Bank loan
Penerimaan		1.646.244.830	1.555.621.166	Proceeds
Pembayaran		(1.200.000.000)	-	Repayments
Penurunan modal saham kepada pihak non-pengendali		(240.000.000)	(2.465.156.363)	Decrease in share capital to non-controlling interest
Pembayaran dividen kepada kepentingan non-pengendali entitas anak		(857.500)	-	Dividends paid to non-controlling interests of subsidiaries
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		10.700.387.330	22.075.814.803	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(2.623.137.164)	(5.474.168.294)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	4	41.854.439.452	46.840.925.225	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD
DAMPAK PERUBAHAN MATA UANG ASING PADA KAS DAN SETARA KAS		403.760	35.719	EFFECT OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATES ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	4	39.231.706.048	41.366.792.650	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD

Tambahan informasi aktivitas yang tidak
mempengaruhi arus kas disajikan dalam
Catatan 34.

Additional information that does not
affect cash flow activities is
presented in Note 34.

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir yang merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements
which are an integral part of the consolidated financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian dan Kegiatan Usaha Perusahaan

PT Pikko Land Development Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Roda Panggon Harapan berdasarkan Akta Notaris No. 83 tanggal 15 Oktober 1984 oleh Benny Kristianto, S.H., notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-2260.HT.01.01.Th.85 tanggal 24 April 1985 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 72, Tambahan dari No. 1098 tanggal 6 September 1985. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 17 tanggal 7 Juni 2024, yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan susunan pengurus Perusahaan. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.09-0212953 tanggal 11 Juni 2024.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah bergerak di bidang real estat, aktivitas perusahaan *holding*, dan aktivitas jasa konsultasi manajemen lainnya. Saat ini, kegiatan utama Perusahaan adalah di bidang pembangunan real estat dan investasi dalam bentuk penyertaan saham.

Perusahaan memulai usahanya secara komersial pada tahun 1995.

Kantor pusat Perusahaan terletak di Sahid Sudirman Residence Lantai 3, Jl. Jend. Sudirman No. 86, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

b. Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 28 September 2001, Perusahaan memperoleh Surat Pernyataan Efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam), sekarang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan suratnya No. S-2366/PM/2001 untuk mengadakan Penawaran Umum Perdana sejumlah 150.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Oktober 2001, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

1. GENERAL

a. The Company's Establishment and Business Activities

PT Pikko Land Development Tbk (the "Company") was established under the name of PT Roda Panggon Harapan based on Notarial Deed No. 83 dated October 15, 1984 of Benny Kristianto, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia on his Decision Letter No. C2-2260.HT.01.01.Th.85 dated April 24, 1985 and has been announced in the State Gazette No. 72, Supplementary No. 1098 dated September 6, 1985. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 17 dated June 7, 2024, which made in the presence of Rudy Siswanto, S.H., notary in Jakarta, concerning the change in the composition of the Company's management. The amendment has been received and recorded in the Legal Entity Administration System database by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic Indonesia on its Acceptance Notification Letter of Company Data Changes No. AHU-AH.01.09-0212953 dated June 11, 2024.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of activities of the Company is in the field of real estate, holding company, and other management consulting. Currently, the Company's main activities are development of real estate and investment in shares of stocks.

The Company started its commercial operations in 1995.

The Company's head office is located at Sahid Sudirman Residence 3rd Floor, Jl. Jend. Sudirman No. 86, Tanah Abang, Central Jakarta.

b. Public Offering of Shares

On September 28, 2001, the Company obtained the Effective Statement Letter of the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (Bapepam), currently known as Financial Services Authority (OJK) on his Letter No. S-2366/PM/2001 to conduct Initial Public Offering of 150,000,000 shares to public. On October 22, 2001, the Company listed all its shares in the Indonesia Stock Exchange.

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum Saham (lanjutan)

Pada tanggal 28 Desember 2007, Perusahaan memperoleh Surat Pernyataan Efektif dari Ketua OJK dengan Surat No. S-6570/BL/2007 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) untuk mengeluarkan saham baru sejumlah 12.883.800.000 saham dengan nilai nominal dan harga penawaran sebesar Rp100 per saham atau setara dengan USD 0,0107 (dengan kurs Rp9.335 untuk USD 1), dimana melekat sejumlah 118.200.000 Waran Seri II. Setiap pemegang 5 saham yang atas nama tercatat di Daftar Pemegang Saham Perusahaan pada tanggal 15 Januari 2008, berhak atas 109 HMETD, dimana 1 HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 saham baru dan setiap 109 saham baru melekat 1 Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma.

Waran Seri II merupakan efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham dengan harga sebesar Rp100 yang dilaksanakan selama periode pelaksanaan Waran yaitu dari tanggal 28 Juli 2008 sampai dengan tanggal 28 Januari 2013. Waran Seri II, selama tidak dilaksanakan, tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham dan atas dividen. Apabila waran Seri II tidak dilaksanakan sampai habis masa periode pelaksanaannya, maka Waran tersebut akan kedaluwarsa, tidak bernilai, tidak berlaku serta jangka waktunya tidak akan diperpanjang. Sampai dengan tanggal 28 Januari 2013 terdapat 117.328.209 Waran Seri II yang dikonversi menjadi 117.328.209 saham.

Terhitung mulai tanggal 28 Januari 2013, Waran Seri II tidak lagi diperdagangkan dan Efek tersebut dikeluarkan dari Daftar Efek yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Rincian entitas anak dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Entitas Anak / Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha / Nature of Business	Mulai Beroperasi Komersial / Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership		Jumlah Aset / Total Assets	
				30 Jun / Jun 30, 2026	31 Des / Dec 31, 2025	30 Jun / Jun 30, 2026	31 Des / Dec 31, 2025
Kepemilikan Langsung / Direct Ownership							
PT Multi Pratama Gemilang	Jakarta	Properti / Property	2004	99,99%	99,99%	542.361.435.923	541.940.439.512
PT Laras Maju Sakti	Jakarta	Properti / Property	2006	98,68%	98,68%	442.897.956.392	442.895.358.923
PT Unggul Kencana Persada	Jakarta	Properti / Property	2008	99,70%	99,70%	355.654.574.942	355.654.862.090
PT Fortuna Cahaya Cemerlang	Jakarta	Properti / Property	2008	99,99%	99,99%	250.801.023.518	259.588.084.093
Kerjasama Operasi Fortuna Indonesia	Jakarta	Properti / Property	2009	100,00% ¹⁾	100,00% ¹⁾	234.790.289.879	242.298.847.854
PT Tiara Sakti Mandiri	Jakarta	Properti / Property	2008	99,98%	99,98%	262.796.294.993	263.080.067.515
PT Bangun Megah Pratama	Jakarta	Properti / Property	2008	99,99%	99,99%	230.440.439.036	229.359.382.146
PT Megatama Karya Gemilang	Jakarta	Properti / Property	2011	60,00%	60,00%	32.658.633.984	33.399.901.468
Kerjasama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang	Jakarta	Properti / Property	2010	100,00% ¹⁾	100,00% ¹⁾	12.883.288.790	12.994.227.839
PT Sentra Gaya Makmur	Jakarta	Properti / Property	2011	85,20%	85,20%	695.991.584	691.756.584

1. GENERAL (continued)

b. Public Offering of Shares (continued)

On December 28, 2007, the Company obtained the Effective Statement Letter of the Chairman of OJK on his Letter No. S-6570/BL/2007 to conduct Limited Public Offering I (PUT I) on Preemptive Right Issue (HMETD) of 12,883,800,000 new shares with par value and offering price of Rp100 per share or equivalent to USD 0.0107 (with exchange rate of Rp9,335 per USD 1), with attached 118,200,000 Series II Warrants. Each holder of 5 shares whose name is recorded in the Company's Register of Shareholders on January 15, 2008 is entitled to 109 HMETD, wherein 1 HMETD's holder has the right to buy 1 new share and for every 109 new shares have an attached 1 Series II Warrant granted free of charge.

Series II Warrants are securities which give the holder the right to buy shares at a price of Rp100 per share during the exercise period of warrants from July 28, 2008 until January 28, 2013. The Series II Warrants, if not executed, do not have the right as shareholder and on its dividend. If the Series II Warrants will not be exercised until the expiry of the exercise period, the warrants will expire, have no value, will not be valid and the term will not be extended. As of January 28, 2013, there were 117,328,209 Series II Warrants, which had been converted into 117,328,209 shares.

Effective on January 28, 2013, Series II Warrants were no longer traded and removed from the Register of Securities recorded in the Indonesia Stock Exchange.

c. Consolidated Subsidiaries

The details of subsidiaries in the consolidated financial statements are as follows:

1. UMUM (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan (lanjutan)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

Entitas Anak / Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha / Nature of Business	Mulai Beroperasi Komersial / Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership		Jumlah Aset / Total Assets	
				30 Jun / Jun 30, 2026	31 Des/ Dec 31, 2025	30 Jun / Jun 30, 2026	31 Des / Dec 31, 2025
<u>Kepemilikan Tidak Langsung melalui / Indirect Ownership through PT Multi Pratama Gemilang:</u>							
PT Bangun Inti Artha	Jakarta	Properti / Property	2012	62,56%	62,56%	362.326.729.434	361.794.035.345
Kerjasama Operasi Sahid Multi Pratama Gemilang	Jakarta	Properti / Property	2010	100,00% ¹⁾	100,00% ¹⁾	98.563.452.740	98.927.102.423
PT Citra Agung Pratama	Jakarta	Properti / Property	2008	99,87%	99,87%	22.804.997.723	22.544.047.761
<u>Kepemilikan Tidak Langsung melalui / Indirect Ownership through PT Citra Agung Pratama:</u>							
PT Citra Pratama Propertindo	Jakarta	Properti / Property	2004	99,79%	99,79%	22.719.603.304	22.441.174.210
<u>Kepemilikan Tidak Langsung melalui / Indirect Ownership through PT Tiara Sakti Mandiri:</u>							
PT Permata Alam Properti	Jakarta	Properti / Property	2013	80,00%	80,00%	176.006.923.123	176.117.785.286
PT Sentosa Buana Raya	Jakarta	Properti / Property	2012	80,00%	80,00%	81.283.252.302	81.328.259.197

¹⁾ Persentase pada KSO merupakan persentase pengendalian. / The percentage in the KSO represents the percentage of control.

PT Multi Pratama Gemilang

PT Multi Pratama Gemilang

Pada tanggal 12 Desember 2025, PT Multi Pratama Gemilang (MPG) melakukan peningkatan jumlah modal dasar, modal ditempatkan dan disetor sebanyak 1.825 saham dengan Akta Notaris No. 24 tanggal 12 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor MPG meningkat menjadi 271.825 saham. Kenaikan tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di MPG dari 99,999630% menjadi 99,999632%.

On December 12, 2025, PT Multi Pratama Gemilang (MPG) increased its authorized, issued and paid-up capital by 1,825 shares based on the Notarial Deed No. 24 dated December 12, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of MPG increased to 271,825 shares. The increase changed the percentage of ownership of the Company in MPG from 99.999630% to 99.999632%.

PT Unggul Kencana Persada

PT Unggul Kencana Persada

Pada tanggal 18 Desember 2025, PT Unggul Kencana Persada (UKP) melakukan penurunan modal dasar sebanyak 89.700.000 saham dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 622.505 saham dengan Akta Notaris No. 31 tanggal 18 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Tangerang, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor UKP berubah menjadi 360.300.000 saham. Kenaikan tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di UKP dari 99,6996% menjadi 99,7001%.

On December 18, 2025, PT Unggul Kencana Persada (UKP) decreased its authorized capital by 89,700,000 shares and increased issued and paid-up capital by 622,505 shares based on the Notarial Deed No. 31 dated December 18, 2025, which made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., notary in Tangerang City, as such, the authorized, issued and paid-up capital of UKP changed to 360,300,000 shares. The increase changed the percentage of ownership of the Company in UKP from 99.6996% to 99.7001%.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang

PT Fortuna Cahaya Cemerlang

Pada tanggal 16 Desember 2025, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC) melakukan penurunan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 31.000 saham dengan Akta Notaris No. 30 tanggal 16 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Tangerang, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor FCC menurun menjadi 12.000 saham. Penurunan tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di FCC dari 99,997% menjadi 99,992%.

On December 16, 2025, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC) decreased its authorized, issued and paid-up capital by 31,000 shares based on the Notarial Deed No. 30 dated December 16, 2025, which made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., notary in Tangerang City, as such, the authorized, issued and paid-up capital of FCC decreased to 12,000 shares. The decrease changed the percentage of ownership of the Company in FCC from 99.997% to 99.992%.

1. UMUM (lanjutan)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan (lanjutan)

PT Tiara Sakti Mandiri

Pada tanggal 16 Desember 2025, PT Tiara Sakti Mandiri (TSM) melakukan peningkatan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 60 saham dengan Akta Notaris No. 29 tanggal 16 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Tangerang, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor TSM meningkat menjadi 187.810 saham. Kenaikan tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di TSM dari 99,98828% menjadi 99,98829%.

PT Bangun Megah Pratama

Pada tanggal 17 Desember 2025, PT Bangun Megah Pratama (BMP) melakukan penurunan jumlah modal dasar sebanyak 14.650.000 saham dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 7.937.469 saham dengan Akta Notaris No. 39 tanggal 17 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor BMP berubah menjadi 235.350.000 saham. Kenaikan tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di BMP dari 99,99802% menjadi 99,99809%.

PT Megatama Karya Gemilang

Pada tanggal 16 Desember 2025, PT Megatama Karya Gemilang (MKG) melakukan penurunan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 3.600 saham dengan Akta Notaris No. 35 tanggal 16 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor MKG menurun menjadi 38.000 saham. Penurunan tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di MKG.

Pada tanggal 26 Maret 2025, MKG melakukan penurunan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 11.240 saham dengan Akta Notaris No. 35 tanggal 26 Maret 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor MKG menurun menjadi 41.600 saham. Penurunan tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di MKG.

Pada tanggal 18 Maret 2025, MKG melakukan peningkatan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 51.590 saham dengan Akta Notaris No. 23 tanggal 18 Maret 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor MKG meningkat menjadi 52.840 saham. Kenaikan tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di MKG.

1. GENERAL (continued)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Tiara Sakti Mandiri

On December 16, 2025, PT Tiara Sakti Mandiri (TSM) increased its authorized, issued and paid-up capital by 60 shares based on the Notarial Deed No. 29 dated December 16, 2025, which made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., notary in Tangerang City, as such, the authorized, issued and paid-up capital of TSM increased to 187,810 shares. The increase changed the percentage of ownership of the Company in TSM from 99.98828% to 99.98829%.

PT Bangun Megah Pratama

On December 17, 2025, PT Bangun Megah Pratama (BMP) decreased its authorized capital by 14,650,000 shares and increased issued and paid-up capital by 7,937,469 shares based on the Notarial Deed No. 39 dated December 17, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of BMP changed to 235,350,000 shares. The increase changed the percentage of ownership of the Company in BMP from 99.99802% to 99.99809%.

PT Megatama Karya Gemilang

On December 16, 2025, PT Megatama Karya Gemilang (MKG) decreased its authorized, issued and paid-up capital by 3,600 shares based on the Notarial Deed No. 35 dated December 16, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of MKG decreased to 38,000 shares. The decrease did not change the percentage of ownership of the Company in MKG.

On March 26, 2025, MKG decreased its authorized, issued and paid-up capital by 11,240 shares based on the Notarial Deed No. 35 dated March 26, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of MKG decreased to 41,600 shares. The decrease did not change the percentage of ownership of the Company in MKG.

On March 18, 2025, MKG increased its authorized, issued and paid-up capital by 51,590 shares based on the Notarial Deed No. 23 dated March 18, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of MKG increased to 52,840 shares. The increase did not change the percentage of ownership of the Company in MKG.

1. UMUM (lanjutan)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan (lanjutan)

PT Graha Inti Sempurna

Pada Desember 2025, Perusahaan menjual seluruh kepemilikan saham atas GIS sebanyak 245.384 saham atau sebesar Rp245.384.000 kepada Indra Winata Chandra dan Vely Ho, pihak ketiga, dengan imbalan yang diterima sebesar Rp245.384.000. Atas transaksi tersebut, Perusahaan tidak memiliki pengendalian atas GIS, dan GIS tidak dikonsolidasikan ke Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025.

PT Bangun Inti Artha

Pada tanggal 17 Desember 2025, PT Bangun Inti Artha (BIA) melakukan peningkatan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 6.150.000 saham dengan Akta Notaris No. 40 tanggal 17 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor BIA meningkat menjadi 353.200.000 saham. Kenaikan tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan MPG di BIA.

PT Citra Agung Pratama

Pada tanggal 11 Desember 2025, PT Citra Agung Pratama (CAP) melakukan penurunan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 1.100 saham dengan Akta Notaris No. 15 tanggal 11 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor CAP menurun menjadi 28.410 saham. Penurunan tersebut mengubah persentase kepemilikan MPG di CAP dari 99,8746% menjadi 99,8698%.

PT Citra Pratama Propertindo

Pada tanggal 19 Desember 2025, PT Citra Pratama Propertindo (CPP) melakukan penurunan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor sebanyak 1.100 saham dengan Akta Notaris No. 55 tanggal 19 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehingga, modal dasar, ditempatkan dan disetor CPP menurun menjadi 23.400 saham. Penurunan tersebut mengubah persentase kepemilikan CAP di CPP dari 99,7959% menjadi 99,7863%.

d. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 17 tanggal 7 Juni 2024, yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama :	Kwan Sioe Moei
Komisaris Independen :	Daud Gozali

1. GENERAL (continued)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Graha Inti Sempurna

On December 2025, the Company sold all of its shares ownership in GIS consisting of 245,384 shares or amounted to Rp245,384,000 to Indra Winata Chandra and Vely Ho, third parties, with the consideration received amounted to Rp245,384,000. As such, the Company has no control over GIS, and GIS is no longer consolidated to the Company as of December 31, 2025.

PT Bangun Inti Artha

On December 17, 2025, PT Bangun Inti Artha (BIA) increased its authorized, issued and paid-up capital by 6,150,000 shares based on the Notarial Deed No. 40 dated December 17, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of BIA increased to 353,200,000 shares. The increase did not change the percentage of ownership of MPG in BIA.

PT Citra Agung Pratama

On December 11, 2025, PT Citra Agung Pratama (CAP) decreased its authorized, issued and paid-up capital by 1,100 shares based on the Notarial Deed No. 15 dated December 11, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of CAP decreased to 28,410 shares. The decrease changed the percentage of ownership of MPG in CAP from 99.8746% to 99.8698%.

PT Citra Pratama Propertindo

On December 19, 2025, PT Citra Pratama Propertindo (CPP) decreased its authorized, issued and paid-up capital by 1,100 shares based on the Notarial Deed No. 55 dated December 19, 2025, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, as such, the authorized, issued and paid-up capital of CPP decreased to 23,400 shares. The decrease changed the percentage of ownership of CAP in CPP from 99.7959% to 99.7863%.

d. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees

Based on the Company's Deed of Meeting No. 17 dated June 7, 2024, which made in the presence of Rudy Siswanto, S.H., a notary in Jakarta, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Independent Commissioner

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Direksi

Direktur Utama	:	Eko Wiratmoko	:
Direktur	:	Sicilia Alexander Setiawan	:
Direktur	:	Joewono Witjitro Wongsodihardjo	:

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

Ketua	:	Daud Gozali	:
Anggota	:	Vania	:
Anggota	:	Paulina Aryanti	:

Corporate Secretary Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah Silvana.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan dan entitas anak memiliki masing-masing sebanyak 115 dan 132 karyawan (tidak diaudit).

e. Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tersebut, pada tanggal 29 Juli 2026.

1. GENERAL (continued)

d. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees (continued)

Board of Directors

President Director
Director
Director

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

Chairman
Member
Member

The Company's Corporate Secretary as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is Silvana.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company and subsidiaries had a total number of 115 and 132 employees, respectively (unaudited).

e. Issuance of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been authorized for issuance by the Board of Directors of the Company, as the party who is responsible for the preparation and completion of the consolidated financial statements, on July 29, 2026.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya (selanjutnya disebut "Grup") telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia, meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI), serta Peraturan Regulator Pasar Modal yang berlaku, antara lain, Peraturan No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

b. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as the "Group") have been prepared and presented in accordance with Indonesian SAK, which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (DSAK IAI), and applicable Capital Market regulations, among others, Regulation No. VIII.G.7 concerning Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuer or Public Companies.

b. Basis of Preparation and Measurement of the Consolidated Financial Statements

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 statement of cash flows, are prepared on accrual basis of accounting.

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

b. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

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

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian periode sebelumnya, kecuali untuk penerapan amendemen PSAK yang berlaku efektif 1 Januari 2025 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang juga merupakan mata uang fungsional entitas dalam Grup.

Perlu dicatat bahwa estimasi dan asumsi akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, meskipun perkiraan ini didasarkan pada pengetahuan terbaik manajemen dan penilaian dari peristiwa dan tindakan saat ini, peristiwa yang sebenarnya mungkin akhirnya berbeda dengan estimasi. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian.

c. Penerapan Amendemen PSAK

Grup menerapkan, amendemen PSAK yang wajib diberlakukan mulai 1 Januari 2026. Penerapan amendemen PSAK berikut tidak mengakibatkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak berdampak material terhadap Grup dan tidak memiliki pengaruh material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode keuangan saat ini atau sebelumnya:

- Amendemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan", dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
- PSAK 107 (Penyesuaian Tahunan 2024), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan",
- PSAK 109 (Penyesuaian Tahunan 2024), "Instrumen Keuangan";
- PSAK 110 (Penyesuaian Tahunan 2024), "Laporan Keuangan Konsolidasian"; dan
- PSAK 207 (Penyesuaian Tahunan 2024), "Laporan Arus Kas".

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

b. Basis of Preparation and Measurement of the Consolidated Financial Statements (continued)

The consolidated statement of cash flows is 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 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements of the previous period, except for the adoption of the amendments to PSAK effective January 1, 2025 as disclosed in this Note.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Rupiah which is also the functional currency of the entities in the Group.

It should be noted that accounting estimates and assumptions used in the preparation of the consolidated financial statements, although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of the current events and actions, actual events may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3 to the consolidated financial statements.

c. Adoption of Amendments to PSAK

The Group applied amendments to PSAK that are mandatory for application from January 1, 2026. The application of the amendments to PSAK did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial period:

- *Amendments to PSAK 109, "Financial Instruments", and PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures", on Classification and Measurement of Financial Instruments;*
- *PSAK 107 (Annual Improvements 2024), "Financial Instruments: Disclosures";*
- *PSAK 109 (Annual Improvements 2024), "Financial Instruments";*
- *PSAK 110 (Annual Improvements 2024), "Consolidated Financial Statements"; and*
- *PSAK 207 (Annual Improvements 2024), "Statement of Cash Flows".*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Prinsip-Prinsip Konsolidasi

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal ketika Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal ketika Perusahaan kehilangan pengendalian atas entitas anak. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk tiap transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa, kecuali dinyatakan lain.

Seluruh saldo, penghasilan dan beban intra Grup yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi dari transaksi intra Grup dan dividen, dieliminasi secara penuh.

Kepentingan Non-Pengendali (KNP) adalah bagian dari ekuitas entitas anak yang tidak dapat diatribusikan baik secara langsung ataupun tidak langsung kepada Perusahaan. KNP disajikan pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan, selaku entitas induk. Seluruh laba rugi komprehensif diatribusikan kepada Perusahaan dan KNP, bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan atas Entitas Anak namun tanpa kehilangan pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jika Perusahaan kehilangan pengendalian atas entitas anak maka Perusahaan pada tanggal hilangnya pengendalian tersebut:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima dan distribusi saham (jika ada);
- mengakui setiap sisa investasi pada entitas anak pada nilai wajarnya;
- mereklasifikasi bagian Perusahaan atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba; dan
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

d. Principles of Consolidation

A subsidiary is consolidated since the acquisition date, being the date when the Company obtains control, until the date when the Company's control ceases. The consolidated financial statements are prepared using the same accounting policies for each transaction and other events in similar circumstances, unless otherwise stated.

All material intra-group balances, revenues and expenses including unrealized gain or loss resulting from intra-group transaction and dividend are fully eliminated.

Non-Controlling Interests (NCI) is a portion of subsidiary's equity which are not directly or indirectly attributable to the Company. NCI is presented in the equity section of the consolidated statement of financial position, separately from the equity section attributable to the Company, as the parent entity. The comprehensive income is attributed to the Company and to the NCI even if this resulted a deficit balance in NCI.

Changes in the Company's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for equity transaction. If the Company loses control of a subsidiary, on the date of loss of control, the Company shall:

- derecognize the assets (include goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amount;
- derecognize the carrying amount of any NCI;
- recognize the fair value of the consideration received and distributions of shares (if any);
- recognize the fair value of any investment retained;
- reclassify the Company's share of components previously recognized in other comprehensive income to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income or retained earnings, as appropriate; and
- recognize any resulting difference as gain or loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Non-controlling interest represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries that are not attributable directly or indirectly to the Group, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the portion attributable to the owners of the parent entity.

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

d. Prinsip-Prinsip Konsolidasi (lanjutan)

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

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Sesuai dengan PSAK 338, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", hanya transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali akan diperhitungkan oleh PSAK 338. Pelaporan entitas harus menentukan apakah substansi transaksi benar-benar kombinasi bisnis entitas sepengendali.

Aset dan liabilitas dari Perusahaan yang diakuisisi tidak disajikan kembali berdasarkan nilai wajar, melainkan Perusahaan yang mengakuisisi terus menganggap jumlah tercatat diakuisisi aset dan liabilitas ini menggunakan metode penyatuan kepemilikan. Berdasarkan PSAK 338, metode penyatuan harus diterapkan dimulai dari awal jika dalam periode pelaporan atas kedua entitas (akuisisi dan pengakuisisi) adalah entitas sepengendali.

Selisih antara harga pengalihan yang dibayar dengan jumlah tercatat aset bersih yang diperoleh disajikan sebagai bagian dari pengakuisisi Tambahan Modal Disetor dalam ekuitas.

Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, aset atau liabilitas yang dialihkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of interest*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan konsolidasian untuk periode di mana terjadi restrukturisasi dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah restrukturisasi telah terjadi sejak awal periode laporan keuangan yang disajikan. Selisih antara jumlah tercatat investasi pada tanggal efektif dan harga pengalihan diakui dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

d. Principles of Consolidation (continued)

Transactions with non-controlling interests 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 amount of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to non-controlling interests are also recorded in equity.

e. Business Combination of Entities Under Common Control

In accordance with PSAK 338, "Business Combination of Entities Under Common Control", only business combination transaction of entities under common control will be accounted for using PSAK 338. The reporting entity must determine whether the substance of the transaction is indeed business combination of entities under common control.

Assets and liabilities of the acquiree are not restated to fair value, instead the acquirer continues to assume the acquiree's carrying amount of those assets and liabilities using pooling-of-interest method. Under PSAK 338, the pooling-of-interest method should be applied starting from the beginning of the period in the year the two entities (acquirer and acquiree) first came under common control.

The difference between the transfer price paid and the carrying amount of net assets acquired is presented as part of the acquirer's Additional Paid-in Capital account in equity.

Since the restructuring transaction of entities under common control does not result in a change of the economic substance of the ownership of assets, liabilities, shares or other instrument of ownership which are exchanged, assets or liabilities transferred are recorded at book values as a business combination using the pooling-of-interest method.

In applying the pooling-of-interest method, the components of the consolidated financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the earlier period presented. The difference between the carrying amount of the investment at the effective date and the transfer price is recognized under the account "Difference in Value Arising from Restructuring Transactions of Entities under Common Control" as part of equity.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Berdasarkan PSAK 224, "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi", pihak berelasi dianggap terkait jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan langsung maupun tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) selama pihak lain dalam membuat keputusan keuangan dan operasional.

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangan konsolidasian (entitas pelapor).

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Transactions with Related Parties

Based on PSAK 224, "Related Party Disclosures", related parties deemed related if one party has the ability to control (by ownership, directly or indirectly) or exercise significant influence (by participation in the financial and operating policies) over the other party in making financial and operating decisions.

Related party is a person or an entity related to the entity who prepares the consolidated financial statements (the reporting entity).

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of the same third party and the other entity is an associate of the third entity;
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);
 - vii. A person identified in (a)(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
 - viii. The entity, or a member of a group which the entity is part of the group, providing personnel services of the key management to the reporting entity or the parent of the reporting entity.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam Catatan 10 atas laporan keuangan konsolidasian.

g. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang fungsional menggunakan kurs pada tanggal transaksi. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dan dari penjabaran pada kurs akhir tahun atas aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi. Aset non-moneter yang diukur pada nilai wajar dijabarkan menggunakan kurs pada tanggal nilai wajar ditentukan. Selisih penjabaran akun ekuitas dan akun non-moneter serupa yang diukur pada nilai wajar diakui dalam komponen laba rugi.

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

	30 Juni / June 30, 2026
1 Dolar Amerika Serikat	17.856

h. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lain.

Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan diklasifikasikan pada pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) dan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL). Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal bergantung pada karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan tersebut dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan bukan pada FVTPL.

Untuk aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI, aset keuangan harus menimbulkan arus kas yang 'semata dari pembayaran pokok dan bunga' (SPPI) dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Transactions with Related Parties (continued)

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in Note 10 to the consolidated financial statements.

g. Foreign Currency Transactions and Balances

Transactions in foreign currency are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in profit or loss. Non-monetary assets that are measured at fair value are translated using the exchange rate at the date that the fair value was determined. Translation differences on equities and similar non-monetary items measured at fair value are recognized in profit or loss.

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

	31 Desember / December 31, 2025	
	16.782	United States Dollar 1

h. Financial Instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Financial Assets

Recognition and Measurement

Financial assets are classified at initial recognition and subsequently measured at amortized cost, fair value through other comprehensive income (FVOCI) and fair value through profit or loss (FVTPL). The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. The Group initially measures a financial asset at its fair value plus transaction costs, in the case of a financial asset not at FVTPL.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVOCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest' (SPPI) on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh regulasi atau konvensi di pasar (perdagangan reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu, tanggal di mana Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Grup hanya memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi. Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mengumpulkan arus kas kontraktual, dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (EIR) dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Penghentian Pengakuan

Aset keuangan terutama dihentikan pengakuannya ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset yang telah kedaluwarsa, atau,
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through' dan salah satu (a) Grup mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

h. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Recognition and Measurement (continued)

The Group's business model for managing financial assets refers to how the Group manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the asset.

The Group only had financial assets classified at amortized cost. The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows, and
- 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.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest rate (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost include cash and cash equivalents, other current financial assets and other non-current financial assets.

Derecognition

A financial asset is primarily derecognized when:

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, Grup telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau menahan secara substansial semua risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup. Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari jumlah tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang dapat dibayarkan kembali oleh Grup.

Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran

Grup mengakui liabilitas keuangan pada saat timbulnya liabilitas kontraktual untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lainnya kepada entitas lain.

Pada saat pengakuan awal, dalam hal liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL), liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Setelah pengakuan awal, Grup mengukur seluruh liabilitas keuangan yang meliputi utang usaha - pihak ketiga, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, beban masih harus dibayar, utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang dan utang pihak berelasi, pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL.

Penghentian Pengakuan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas kontraktual telah dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika suatu liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru di mana selisih antara jumlah tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba rugi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

h. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Derecognition (continued)

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, the Group evaluates if, and how far, the Group has retained the ownership risks and rewards. When the Group has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset as long as of its continuing involvement. In that case, the Group also recognized an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained. Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

Financial Liabilities

Recognition and Measurement

Financial liabilities are recognized when the Group has a contractual obligation to transfer cash or other financial assets to other entities.

Financial liabilities, which are not measured at fair value through profit or loss, are initially recognized at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the liabilities.

After initial recognition, the Group measures all of its financial liabilities which consist of trade payables - third parties, other current financial liabilities, accrued expenses, short-term bank loan, long-term bank loan and due to related parties, at amortized cost using effective interest method. The Group has no financial liability measured at FVTPL.

Derecognition

The Group's financial liabilities are derecognized, when and only when, the obligation specified in the contract is discharged or canceled or expired.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Saling Hapus antar Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, 1) Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan 2) berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Estimasi Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Grup memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif, Grup menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

i. Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (*expected credit loss/ECL*) atas aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. ECL adalah perkiraan kerugian kredit tertimbang probabilitas. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan kas (yaitu, perbedaan antara arus kas yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan arus kas yang diharapkan akan diterima Grup), didiskontokan dengan suku bunga efektif dari aset keuangan, dan mencerminkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya tentang peristiwa masa lalu, kondisi saat ini, dan prakiraan kondisi ekonomi masa depan.

Grup mengakui penyisihan penurunan nilai berdasarkan ECL 12 bulan atau seumur hidup, tergantung pada apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

h. Financial Instruments (continued)

Offsetting Financial Instruments

Financial assets and liabilities shall be offset and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position, when and only when, 1) the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amounts and 2) intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Estimation of Fair Value

Fair value is defined as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Group has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.

When available, the Group measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. If there is no quoted price in an active market, then the Group uses valuation techniques that maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs.

i. Impairment of Financial Assets

The Group recognizes allowance for expected credit loss (ECL) on financial assets at amortized cost. ECLs are probability-weighted estimates of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e., the difference between the cash flows due to the Group in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive), discounted at the effective interest rate of the financial asset, and reflects reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions.

The Group recognizes an allowance for impairment based on either 12-month or lifetime ECLs, depending on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Saat menentukan apakah risiko kredit aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan saat mengestimasi ECL, Grup mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang relevan dan tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Grup dan penilaian kredit yang diinformasikan dan termasuk informasi yang bersifat perkiraan masa depan.

Grup mengakui ECL seumur hidup untuk piutang yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan. Grup menggunakan matriks provisi yang didasarkan pada pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan dengan faktor-faktor yang bersifat perkiraan masa depan yang spesifik untuk peminjam dan lingkungan ekonomi. Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah aset keuangan tersebut pada biaya perolehan diamortisasi mengalami penurunan nilai kredit. Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang berdampak merugikan pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan telah terjadi. Bukti aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit mencakup data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- (a) kesulitan keuangan yang signifikan dari penerbit atau peminjam;
- (b) pelanggaran kontrak, seperti wanprestasi atau peristiwa lewat jatuh tempo;
- (c) pemberi pinjaman dari peminjam, karena alasan ekonomi atau kontrak yang berkaitan dengan kesulitan keuangan peminjam, setelah memberikan kepada peminjam sebuah konsesi yang tidak akan dipertimbangkan oleh pemberi pinjaman;
- (d) terdapat kemungkinan bahwa peminjam akan dinyatakan pailit atau reorganisasi keuangan lainnya;
- (e) hilangnya pasar aktif dari aset keuangan karena kesulitan keuangan; atau
- (f) pembelian atau asal mula aset keuangan dengan diskon besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Grup menganggap aset keuangan mengalami gagal bayar ketika pihak lawan gagal membayar kewajiban kontraktualnya, atau terdapat pelanggaran persyaratan kontraktual lainnya, seperti jaminan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

i. Impairment of Financial Assets (continued)

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Group recognizes lifetime ECLs for receivables that do not contain significant financing component. The Group uses provision matrix that is based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the borrowers and the economic environment. At each reporting date, the Group assesses whether these financial assets at amortized cost are credit-impaired. A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- (a) significant financial difficulty of the issuer or the borrower;*
- (b) a breach of contract, such as a default or past due event;*
- (c) the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;*
- (d) it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;*
- (e) the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or*
- (f) the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.*

The Group considers a financial asset to be in default when a counterparty fails to pay its contractual obligations, or there is a breach of other contractual terms, such as covenants.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Grup secara langsung mengurangi jumlah tercatat bruto dari aset keuangan ketika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual atas aset keuangan, baik sebagian atau seluruhnya. Hal ini umumnya terjadi ketika Grup menentukan bahwa peminjam tidak memiliki aset atau sumber pendapatan yang dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk membayar kembali jumlah yang dikenakan penghapusan tersebut. Namun, aset keuangan yang dihapusbukukan masih dapat dikenakan aktivitas penegakan hukum untuk mematuhi prosedur Grup untuk pemulihan jumlah yang jatuh tempo. ECL atas aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diakui sebagai cadangan kerugian penurunan nilai terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, dengan kerugian penurunan nilai (atau pembalikan) yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

j. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

k. Uang Muka

Uang muka pada awalnya dicatat sebesar biaya transaksi, dan selanjutnya dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi kerugian penurunan nilai, jika ada.

l. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

Persediaan dan tanah untuk pengembangan, terutama terdiri dari tanah dalam pengembangan, unit apartemen dan perkantoran, dicatat sebesar nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pengembangan termasuk biaya perbaikan dan pengembangan tanah, serta kapitalisasi biaya pinjaman yang diperoleh untuk mendanai pengembangan tanah sampai selesai.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

i. Impairment of Financial Assets (continued)

The Group directly reduces the gross carrying amount of a financial asset when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows on a financial asset, either partially or in full. This is generally the case when the Group determines that the borrower does not have assets or sources of income that could generate sufficient cash flows to repay the amounts subject to the write-off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due. The ECLs on financial assets at amortized cost are recognized as allowance for impairment losses against the gross carrying amount of the financial asset, with the resulting impairment losses (or reversals) recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

j. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents represent cash on hand, cash in banks and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement, and neither used as collateral nor restricted.

k. Advances

Advances are initially recorded at transaction cost, and subsequently recorded at cost less impairment loss, if any.

l. Prepaid Expenses

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

m. Inventories and Land for Development

Inventories and land for development, which mainly consist of acquisition cost of land under development, apartments and office, are carried at the lower of cost and net realizable value (NRV). Cost is determined by using the average method. Cost of land under development includes cost of land improvement and development, capitalized interest obtained to finance the development of land until completed.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan (lanjutan)

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa mendatang dikelompokkan sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah dalam pengembangan tersebut akan diklasifikasikan ke akun persediaan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali untuk tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Biaya pengurusan legal awal untuk hak atas tanah diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan biaya ini tidak disusutkan.

Biaya setelah perolehan awal termasuk dalam jumlah tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, apabila kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat komponen yang diganti dihapus bukukan pada saat terjadinya. Biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laba rugi.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk menyusutkan nilai aset tetap, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Estimasi masa manfaat aset tetap adalah sebagai berikut:

	Tahun / Years
Peralatan dan perabotan	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

m. Inventories and Land for Development (continued)

Land for future development of the Group is classified as "Land for Development". Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land for development will be reclassified to the inventories.

The amount of any write-down of inventories to NRV and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in NRV, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurred.

n. Fixed Assets

Fixed assets are initially recorded at cost. The cost of an asset comprises its purchase price and any directly attributable cost of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Subsequent to initial recognition, fixed assets, except for land, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognized as part of the acquisition cost of the land and these costs are not depreciated.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be reliably measured. The carrying amount of the replaced part is written off when they are incurred. All other repairs and maintenance are charged to profit or loss.

Depreciation is computed using the straight-line method to write down the depreciable amount of fixed assets, except land which is not depreciated. The details of estimated useful lives of the related fixed assets are as follows:

	Tarif / Rate	
	25% - 12,5%	Equipment and furniture
	25% - 12,5%	Vehicles

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Aset Tetap (lanjutan)

Masa manfaat ekonomis, nilai residu, jika ada, dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi tersebut berlaku prospektif.

Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau tidak ada manfaat ekonomis di masa datang yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang muncul dari penghentian pengakuan aset tetap (diperhitungkan sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan hasil penjualan bersih) dimasukkan pada laba rugi periode berjalan.

o. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa. Bila entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan entitas untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa, maka penyesuaian dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

n. Fixed Assets (continued)

The estimated useful lives, residual value, if any, and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in accounting estimates accounted for on a prospective basis.

The entire cost of maintenance and repairs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss as incurred. Fixed assets are derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the assets (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the current period in profit or loss.

o. Investments in Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies (significant influence).

Investments in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recognized at cost, and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognized in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of fixed assets and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group's consolidated financial statements shall be prepared using uniform accounting policies for like transactions and events in similar circumstances. If an associate uses accounting policies other than those of the Group's for like transactions and events in similar circumstances, adjustments shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the Group in applying the equity method.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi hilir dan hulu antara Grup dan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar bagian investor lain dalam entitas asosiasi. Bagian Grup atas keuntungan atau kerugian entitas asosiasi yang dihasilkan dari transaksi tersebut dieliminasi.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan Grup dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum, atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi kemudian melaporkan laba, maka Grup mulai mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi, sebagai berikut:

1. Jika investasi menjadi entitas anak;
2. Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar; dan
3. Ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

Jika investasi pada entitas asosiasi menjadi entitas anak, maka Grup mencatat investasinya sesuai dengan PSAK 103, "Kombinasi Bisnis" dan PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian".

p. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu, persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai operasi bersama.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

o. Investments in Associates (continued)

Gains and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of unrelated investors' interests in the associate. The investor's share in the associate's gains or losses resulting from these transactions is eliminated.

If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate, it discontinues recognizing its share of further losses. After the Group's interest is reduced to nil, additional losses are provided for and a liability is recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate. If the associate subsequently reports profits, the Group resumes to recognize its share of those profits only after its share of the profits equals to the unrecognized share of losses.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate, as follows:

1. If the investment becomes a subsidiary;
2. If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measures the retained interest at fair value; and
3. When the Group discontinues the use of the equity method, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.

If the investment in associate becomes a subsidiary, the Group shall account for its investment in accordance with PSAK 103, "Business Combinations" and PSAK 110, "Consolidated Financial Statements".

p. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e., the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The Group classified its joint arrangement as joint operation.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Pengaturan Bersama (lanjutan)

Operasi Bersama

Operasi bersama merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, atau pada saat uji tahunan penurunan nilai aset perlu dilakukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Aset yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset non-keuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

r. Imbalan Kerja Karyawan

Grup mengakui liabilitas imbalan pasca kerja sesuai dengan Peraturan Perusahaan, Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 atau Undang-Undang Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya. Tidak ada pendanaan yang dibuat untuk program imbalan pasti ini.

Liabilitas neto Grup atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan pasca kerja dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dimana perhitungan aktuarial dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

p. Joint Arrangement (continued)

Joint Operation

Joint operation represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the joint arrangement have rights to the assets and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operators.

A joint operator recognizes the following in relation to its interest in a joint operation:

- Its assets, including its share of any assets held jointly;
- Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

q. Impairment of Non-Financial Assets

The Group assesses at the end of each 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. Assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped up to the lowest level for which there are separately identifiable cash flows (cash generating units). Non-financial assets that suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

r. Employee Benefits

The Group recognizes post-employment benefit liability in accordance with Company Regulation, Law No. 6 of 2023 or Job Creation Law and based on its implementing regulation. No funding has been made to this defined benefit plan.

The Group's net obligation of the defined benefit plan is calculated as the present value of the post-employment benefit liability at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The post-employment benefit liability is determined using the Projected Unit Credit method with actuarial valuations being carried out at the end of each reporting period.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Ketika program imbalan berubah atau terdapat kurtailmen atas program, bagian imbalan yang berubah terkait biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian kurtailmen, diakui di laba rugi pada saat terdapat perubahan atau kurtailmen atas program.

Grup menentukan (penghasilan) beban bunga neto atas (aset) liabilitas imbalan pasca kerja neto dengan menerapkan tingkat bunga diskonto pada awal periode pelaporan tahunan untuk mengukur liabilitas pasca kerja selama periode berjalan.

Grup mengakui keuntungan dan kerugian atas penyelesaian liabilitas imbalan pasca kerja pada saat penyelesaian terjadi. Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian merupakan selisih antara nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja yang ditetapkan pada tanggal penyelesaian dengan harga penyelesaian, termasuk setiap aset program yang dialihkan dan setiap pembayaran yang dilakukan secara langsung oleh Grup sehubungan dengan penyelesaian tersebut.

Grup mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan ketika atau selama Grup memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu, aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika atau selama pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Untuk setiap kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, Grup menentukan pada inisiasi kontrak apakah entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan sepanjang waktu atau memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu. Jika entitas tidak memenuhi kewajiban pelaksanaan sepanjang waktu, maka kewajiban pelaksanaan dipenuhi pada suatu waktu tertentu.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

r. Employee Benefits (continued)

Remeasurements of post-employment benefit liability, comprise of a) actuarial gains and losses, b) the return of plan assets, excluding interest, and c) the effect of asset ceiling, excluding interest, are recognized immediately in the other comprehensive income in the related period. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in the subsequent periods.

When the benefits of a plan are changed, or when a plan is curtailed, the portion of the changed benefit related to past service cost, or gain or loss on curtailment, is recognized immediately in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs.

The Group determines the net interest expense (income) on the net (asset) post-employment benefit liability for the period by applying the discount rate used to measure post-employment benefit liability at the beginning of the annual period.

The Group recognizes gains and losses on the settlement of post-employment benefit liability when the settlement occurs. The gain or loss on settlement is the difference between the present value of post-employment benefit liability being settled as determined on the date of settlement and the settlement price, including any plan assets transferred and any payment made directly by the Group in connection with the settlement.

The Group recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.

s. Revenue and Expense Recognition

Revenue from Contracts with Customers

The Group recognizes revenue from contracts with customers when or while the Group fulfills its performance obligations by transferring the promised goods or services (i.e., assets) to the customers. Assets are transferred when or while the customer gains control of the asset.

For each identified performance obligation, the Group determines at contract inception whether the entity fulfills a performance obligation over time or fulfills a performance obligation at a point in time. If the entity does not fulfill performance obligations over time, the performance obligations are fulfilled at a point in time.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (lanjutan)

Grup memenuhi kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan sepanjang waktu, jika satu dari kriteria berikut terpenuhi:

- Pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan Grup selama Grup melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
- Pelaksanaan Grup menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
- Pelaksanaan Grup tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi Grup dan Grup memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Grup menerapkan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 (lima) langkah penilaian, sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah perjanjian dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang dapat dipisahkan kepada pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan Pajak Pertambahan Nilai, yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan penyerahan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual terpisah relatif dari setiap barang atau jasa yang dapat dipisahkan yang dijanjikan dalam kontrak. Ketika harga jual tidak diamati secara langsung, harga jual terpisah relatif diperkirakan berdasarkan biaya ekspektasian ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian barang atau jasa).

Liabilitas Kontrak dan Pendapatan Ditangguhkan

Liabilitas kontrak dan pendapatan ditangguhkan adalah kewajiban untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan dimana Grup telah menerima imbalan (atau sejumlah imbalan yang jatuh tempo) dari pelanggan. Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, liabilitas kontrak atau pendapatan ditangguhkan diakui pada saat pembayaran dilakukan. Liabilitas kontrak dan pendapatan ditangguhkan diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan kontrak.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

s. Revenue and Expense Recognition (continued)

Revenue from Contracts with Customers (continued)

The Group fulfills its performance obligations and recognizes revenue over time, if one of the following criteria is met:

- Customers simultaneously receive and consume the benefits provided by the Group as long as the Group carries out its implementation obligations;
- The Group's operations create or increase assets controlled by customers as long as those assets are generated or enhanced; or
- The Group does not give rise to an asset with alternative uses for the Group and the Group has the right to enforceable payments for the performance that has been completed to date.

The Group has adopted PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment, as follows:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives and Value-Added Tax, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer.
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. When these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of those goods or services).

Contract Liabilities and Deferred Income

Contract liabilities and deferred income are the obligations to transfer goods or services to a customer for which the Group has received consideration (or an amount of consideration is due) from the customer. If a customer pays consideration before the Group transfers goods or services to the customer, a contract liability or deferred income is recognized when the payment is made. Contract liabilities and deferred income are recognized as revenue when the Group performs under the contract.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (lanjutan)

Liabilitas Kontrak dan Pendapatan Ditangguhkan (lanjutan)

Liabilitas kontrak dan pendapatan ditangguhkan juga mencakup pembayaran yang diterima Grup dari pelanggan yang pengakuan pendapatannya belum dimulai.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

t. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan terdiri dari jumlah beban pajak kini dan pajak tangguhan.

Pajak diakui sebagai pendapatan atau beban dan termasuk dalam laba rugi untuk periode berjalan, kecuali pajak yang timbul dari transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi. Pajak terkait dengan pos yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan pajak terkait dengan pos yang diakui langsung di ekuitas, diakui langsung di ekuitas.

Pajak Kini

Pajak terutang kini didasarkan pada laba kena pajak tahun berjalan. Liabilitas pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manajemen secara berkala mengevaluasi jumlah yang dilaporkan di dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan terkait dengan keadaan di mana peraturan pajak yang berlaku memerlukan interpretasi, dan jika diperlukan, manajemen akan menghitung provisi atas jumlah yang mungkin timbul.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

s. Revenue and Expense Recognition (continued)

Revenue from Contracts with Customers (continued)

Contract Liabilities and Deferred Income (continued)

Contract liabilities and deferred income also include payments received by the Group from the customers for which revenue recognition has not yet commenced.

Expense Recognition

Expenses are recognized as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental on obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", and recognized as other current assets. Such costs will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

t. Income Taxes

Income tax expense represents the sum of the current tax and deferred tax.

Tax is recognized as income or an expense and included in profit or loss for the period, except to the tax arises from a transaction or event which is recognized outside profit or loss. Tax that relates to items recognized in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income and tax that relates to items recognized directly in equity is recognized in equity.

Current Tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. The liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Management periodically evaluates the amount reported in the Annual Tax Return (SPT) in relation to the circumstances in which the applicable tax regulations are subject to interpretation and, if necessary, the management will calculate the amount of fees that may arise.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang dapat dikurangkan serta atas akumulasi rugi fiskal dan kredit pajak yang tidak dimanfaatkan sejauh realisasi atas manfaat pajak tersebut dimungkinkan. Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah setiap akhir tanggal pelaporan dan dikurangi ketika tidak terdapat kemungkinan bahwa laba kena pajak akan tersedia dalam jumlah yang memadai untuk memanfaatkan seluruh atau sebagian aset pajak tangguhan tersebut. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada akhir periode pelaporan, dan diakui sepanjang besar kemungkinan bahwa laba kena pajak mendatang akan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan akan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada tanggal pelaporan.

Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laba rugi, kecuali bila berhubungan dengan transaksi dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas, dalam hal pajak tangguhan tersebut juga dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling hapus, jika dan hanya jika, 1) terdapat hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus antara aset dan liabilitas pajak kini dan 2) aset serta liabilitas pajak tangguhan tersebut terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

Pajak Final

Perbedaan jumlah tercatat antara aset dan liabilitas yang terkait pajak penghasilan final dan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan. Perbedaan antara pajak penghasilan final yang dibayarkan dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Pajak final merupakan pajak final atas pendapatan dari real estat.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

t. Income Taxes (continued)

Deferred Tax

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

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and for the accumulated fiscal losses and unused tax credits as long as the realization of such tax benefit is probable. The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting period and reduced when it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at the end of the reporting period and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profits will allow the deferred tax assets to be recovered.

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

Deferred tax is charged to or credited in profit or loss, except when it relates to items charged to or credited directly in equity, in which case the deferred tax is also charged to or credited directly in equity.

Deferred tax assets and liabilities can be offset if, and only if, 1) there is a legally enforceable right to offset the current tax assets and liabilities and 2) the deferred tax assets and liabilities relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

Final Tax

The difference between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current period expense for final income tax is recognized proportionally with the accounting income recognized during the year. The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

Final tax is related to final tax on revenue from real estate.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

u. Laba (Rugi) per Saham

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

Laba (rugi) per saham dilusian dihitung manakala Grup memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

Jika jumlah saham biasa atau efek berpotensi saham biasa naik dengan adanya penerbitan saham bonus (kapitalisasi agio saham), dividen saham (kapitalisasi laba) atau pemecahan saham, atau turun karena penggabungan saham, maka perhitungan LPS/RPS dasar untuk seluruh periode sajian harus disesuaikan secara retrospektif.

v. Segmen Operasi

Segmen usaha dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan. Pengambil keputusan operasional bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya, menilai kerja segmen operasi dan membuat keputusan strategis.

Grup tidak menyajikan informasi segmen operasi karena seluruh aset dikelola secara tersentralisasi dan Grup mengoperasikan dan mengelola bisnis dalam satu segmen yaitu real estat.

w. Pengampunan Pajak

Aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Kantor Pajak dan tidak diakui secara neto (saling hapus).

Aset pengampunan pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas pengampunan pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan aset pengampunan pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, aset dan liabilitas pengampunan pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing aset dan liabilitas pengampunan pajak.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

u. Earnings (Loss) per Share

Basic earnings (loss) per share (EPS/LPS) is computed by dividing net income (loss) attributable to the owners of the parent entity with the weighted average number of shares outstanding during the period.

Diluted earnings (loss) per share is calculated when the Group has instruments which are dilutive potential ordinary shares.

If the number of common shares or convertible securities increases due to the issuance of bonus share (capitalization of additional paid-in capital), stock dividend (income capitalization) or stock split, or decrease due to reverse stock split, then basic EPS/LPS calculation for the period shall be adjusted retrospectively.

v. Operating Segments

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker is responsible for allocating resources, assessing performance of the operating segments and making strategic decisions.

The Group did not present operating segment information because all assets are managed centrally and the Group operates and manages the business in one segment that is real estate.

w. Tax Amnesty

Tax amnesty assets and liabilities are recognized upon the issuance of Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) by tax office and are not recognized as net amount (offset).

Tax amnesty assets are initially recognized at the value stated in SKPP.

Tax amnesty liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Group according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective tax amnesty assets.

The redemption money paid by the Group to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Company receives SKPP received by the Group.

After initial recognition, tax amnesty assets and liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each tax amnesty assets and liabilities.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan.

Pertimbangan, estimasi dan asumsi yang digunakan dalam mempersiapkan laporan keuangan konsolidasian tersebut ditelaah secara berkala berdasarkan pengalaman historis dan berbagai faktor, termasuk ekspektasi dari kejadian-kejadian di masa depan yang mungkin terjadi. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

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:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apakah definisi tersebut memenuhi. Oleh karena itu, aset dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup yang diungkapkan dalam Catatan 2h atas laporan keuangan konsolidasian.

Keberadaan Kontrak

Dokumen utama Grup untuk kontrak dengan pelanggan adalah surat pesanan apartemen/perkantoran yang disetujui dengan persyaratan yang diidentifikasi dengan jelas termasuk spesifikasi penjualan unit dan persyaratan pembayaran. Selain itu, bagian dari proses penilaian Grup sebelum pengakuan penjualan adalah untuk menilai kemungkinan bahwa Grup akan mengumpulkan imbalan yang menjadi haknya untuk ditukar dengan perkantoran/apartemen yang dijual yang akan dialihkan kepada pelanggan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities, at the reporting period.

The judgments, estimates and assumptions used in preparing the consolidated financial statements have been regularly reviewed based on historical experience and various factors, including expectation for future event that might occur. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

Judgments

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

Classification of Financial Assets and Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition. Accordingly, the financial assets and liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2h to the consolidated financial statements.

Existence of a Contract

The Group's primary document for a contract with a customer is an approved apartment/office order letters with terms clearly identified including the specifications of units sold and payment terms. In addition, part of the assessment process of the Group before sales recognition is to assess the probability that the Group will collect the consideration to which it will be entitled in exchange for the office/apartment sold that will be transferred to the customer.

Estimates and Assumptions

The key assumptions related to the future and the key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of material adjustments to the carrying amount of assets and liabilities within the next year end are disclosed below. The Group's assumptions and estimates are based on reference available at the time the consolidated financial statements are prepared. Current condition and assumptions regarding future developments may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Group. These changes are reflected in the related assumptions as incurred.

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penilaian ECL

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai pada tingkat yang dianggap memadai untuk menyediakan potensi piutang yang tidak dapat tertagih. Grup menggunakan matriks provisi aset keuangan lancar lainnya untuk menghitung ECL. Grup melakukan penelaahan berkala terhadap umur dan status aset keuangan lancar lainnya, yang dirancang untuk mengidentifikasi aset keuangan lancar lainnya yang mengalami penurunan nilai. Penilaian korelasi antara tingkat kegagalan yang diamati secara historis, perkiraan kondisi ekonomi dan ECL adalah perkiraan yang signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Jumlah tercatat aset keuangan lancar lainnya diungkapkan pada Catatan 8 atas laporan keuangan konsolidasian.

Penyusutan Aset Tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset ini 4 sampai 8 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai buku bersih aset tetap Grup diungkapkan pada Catatan 12 atas laporan keuangan konsolidasian.

Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja dan beban imbalan pasca kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan jumlah yang diestimasi diperlakukan sesuai dengan kebijakan sebagaimana diatur dalam Catatan 2r atas laporan keuangan konsolidasian. Sementara manajemen Grup berpendapat bahwa asumsi yang digunakan adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dari hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan secara material dapat mempengaruhi perkiraan jumlah liabilitas imbalan pasca kerja dan beban imbalan pasca kerja. Jumlah tercatat liabilitas imbalan pasca kerja Grup diungkapkan pada Catatan 19 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

Estimates and Assumptions (continued)

Assessment of ECL

The Group establishes an allowance for impairment losses at a level that is considered adequate to provide for potential uncollectible accounts. The Group uses the other current financial assets provision matrix to calculate ECL. The Group conducts periodic reviews of the age and status of other current financial assets, which are designed to identify other current financial assets that are impaired. The assessment of the correlation between historically observed default rates, forecast economic conditions and ECL are a significant estimates. The amount of ECL is sensitive to changes in circumstances and forecasts of economic conditions. The carrying amount of other current financial assets is disclosed in Note 8 to the consolidated financial statements.

Depreciation of Fixed Assets

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives. Management estimates the useful lives of these assets to be within 4 until 8 years. These are the common life expectancies applied in the industry. Changes in the expected level of usage and technological developments may affect the economic useful lives and residual values of these assets and therefore, future depreciation charges could be revised. The net book value of fixed assets of the Group is disclosed in Note 12 to the consolidated financial statements.

Employee Benefits

The determination of the Group's post-employment benefit liability and post-employment benefit expense is dependent on its selection of certain assumptions used by independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 2r to the consolidated financial statements. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its post-employment benefit liability and post-employment benefit expense. The carrying amount of the Group's post-employment benefit liability is disclosed in Note 19 to the consolidated financial statements.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Pajak Penghasilan

Perusahaan dan masing-masing entitas anak selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self-assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang dilaporkan atau ketika sampai dengan jangka waktu 5 (lima) tahun (masa kedaluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat mempengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, beban pajak dan aset pajak tangguhan.

Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13 atas laporan keuangan konsolidasian.

Estimasi Pajak Tangguhan

Pengakuan aset pajak tangguhan dilakukan hanya jika besar kemungkinan aset tersebut akan terpulihkan dalam bentuk manfaat ekonomi yang akan diterima pada tahun mendatang, dimana perbedaan temporer dan akumulasi rugi fiskal masih dapat digunakan. Manajemen juga mempertimbangkan estimasi laba kena pajak di masa datang dan perencanaan strategis perpajakan dalam mengevaluasi aset pajak tangguhannya agar sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku maupun perubahannya.

Sebagai akibatnya, terkait dengan sifat bawaannya, ada kemungkinan bahwa perhitungan pajak tangguhan berhubungan dengan pola yang kompleks dimana penilaian memerlukan pertimbangan dan tidak diharapkan menghasilkan perhitungan yang akurat (lihat Catatan 13d).

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Kas		
Rupiah	212.593.048	254.238.500
Dolar Amerika Serikat	6.712.800	6.712.800
Sub-jumlah	219.305.848	260.951.300
Kas di bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	4.044.197.209	3.556.125.209
PT Bank Nationalnobu Tbk	59.498.576	1.496.988.651
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200.000.000)	371.152.871	473.384.730
Sub-jumlah	4.474.848.656	5.526.498.590

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Income Taxes

The Company and the respective subsidiaries as taxpayers calculate their tax obligation by self-assessment based on applied tax regulations. The calculation is considered correct to the extent that there is no tax assessment letter from the Directorate General of Taxes for the tax reported amount or within 5 (five) years (maximum elapse tax period) there is no tax assessment letter issued. The difference in the income tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of tax claim, tax obligation, tax expense and deferred tax assets.

The Group recognized liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 13 to the consolidated financial statements.

Estimation of Deferred Tax

Deferred tax assets recognition is performed only if it is probable that the asset will be recovered in the form of economic benefits to be received in future years, in which the temporary differences and tax losses can still be used. Management also considers the future estimated taxable income and strategic tax planning in order to evaluate its deferred tax assets in accordance with applicable tax laws and its updates.

As a result, related to its inherent nature, it is likely that the calculation of deferred taxes is related to a complex pattern where assessment requires a judgment and is not expected to provide an accurate calculation (see Note 13d).

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

Cash on hand
Rupiah
United States Dollar
Sub-total
Cash in banks
Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk
Others (each below Rp200,000,000)
Sub-total

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Deposito berjangka		
PT Bank Oke Indonesia Tbk	16.415.000.000	10.334.381.157
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	4.651.605.433	11.031.662.294
PT Bank Jago Tbk	5.500.000.000	4.230.000.000
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	4.100.000.000	5.100.000.000
PT BPR Karya Prima Sentosa	2.000.000.000	-
PT Bank Victoria International Tbk	1.870.946.111	5.370.946.111
Sub-jumlah	34.537.551.544	36.066.989.562
Jumlah	39.231.706.048	41.854.439.452

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Tingkat bunga	5,25% - 6,00%	3,5% - 6,75%
Jangka waktu	1 - 3 bulan / months	1 - 3 bulan / months

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dijaminkan sebagai pinjaman dan ditempatkan pada pihak berelasi.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

Time deposits
PT Bank Oke Indonesia Tbk
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank Jago Tbk
PT Bank JTrust Indonesia Tbk
PT BPR Karya Prima Sentosa
PT Bank Victoria International Tbk
Sub-total
Total

Contractual interest rates and maturity periods of time deposits are as follows:

Interest rates
Maturity period

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, there are no cash and cash equivalents used as collateral for a loan and placed to related parties.

5. PERSEDIAAN DAN TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

a. Persediaan

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
Tanah dalam pengembangan	731.558.472.152
Apartemen	449.842.036.850
Jumlah	1.181.400.509.002

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tanah dalam pengembangan terdiri dari beberapa bidang tanah dengan luas area bersih kurang lebih 3,8 hektar di Tanah Abang, Jakarta Pusat, 1,5 hektar di Margajaya, Bekasi, Jawa Barat, 0,6 hektar di Menteng, Jakarta Pusat dan 1,52 hektar di Cawang, Jakarta Timur.

Persediaan apartemen dan perkantoran, termasuk unit yang telah diserahkan kepada pelanggan, yang dikelola oleh pengelola, telah diasuransikan terhadap segala risiko dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar Rp1.252.000.000.000 untuk 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko yang mungkin timbul.

5. INVENTORIES AND LAND FOR DEVELOPMENT

a. Inventories

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025
Tanah dalam pengembangan	731.360.984.992
Apartemen	457.144.689.887
Jumlah	1.188.505.674.879

Land under development
Apartments
Total

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, land under development consists of land covering a net area of approximately 3.8 hectares in Tanah Abang, Central Jakarta, 1.5 hectares in Margajaya, Bekasi, West Java, 0.6 hectares in Menteng, Central Jakarta and 1.52 hectares in Cawang, East Jakarta.

The inventories of apartments and offices, including units that have been handed over to customers which are being managed by the building management, are fully insured against all risks with total sum insured of Rp1,252,000,000,000 for June 30, 2026 and December 31, 2025.

Management believes that the total sum insured is adequate to cover any possible losses that might arise.

5. PERSEDIAAN DAN TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)

a. Persediaan (lanjutan)

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, jumlah persediaan yang dibebankan ke beban pokok pendapatan sebesar Rp7.592.497.566 dan Rp11.081.156.411 (lihat Catatan 27).

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, persediaan apartemen dan retail tertentu PT Citra Pratama Propertindo, entitas anak, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh oleh PT Multi Pratama Gemilang, entitas anak, dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (lihat Catatan 17).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

b. Tanah untuk Pengembangan

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026		31 Desember / December 31, 2025	
	Luas / Area m ²	Nilai / Value	Luas / Area m ²	Nilai / Value
PT Bangun Megah Pratama	21.417	228.069.195.821	21.417	227.494.375.199
PT Permata Alam Properti	6.531	175.861.649.923	6.531	175.725.983.094
PT Sentosa Buana Raya	2.400	81.280.216.336	2.400	81.230.768.021
PT Pikko Land Development Tbk	22.649	16.254.238.293	22.649	16.254.238.293
Jumlah / Total	52.997	501.465.300.373	52.997	500.705.364.607

Tanah untuk pengembangan Grup berlokasi di Bandung, Jl. Tentara Pelajar, Jakarta Selatan dan Cirende, Tangerang Selatan.

Tanah yang dimiliki oleh PT Bangun Megah Pratama dengan luas 21.417 m² dan tanah yang dimiliki oleh PT Sentosa Buana Raya dengan luas 2.400 m², entitas anak, dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (lihat Catatan 17 dan 18).

6. UANG MUKA

a. Uang Muka - Lancar

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini merupakan uang muka atas operasional masing-masing sebesar Rp1.239.234.144 dan Rp722.250.000.

5. INVENTORIES AND LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

a. Inventories (continued)

For the six months period ended June 30, 2026 and 2025, the total inventories charged to cost of revenues amounted to Rp7,592,497,566 and Rp11,081,156,411, respectively (see Note 27).

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, certain apartments and retail inventories of PT Citra Pratama Propertindo, a subsidiary, are used as a collateral for a loan obtained by PT Multi Pratama Gemilang, a subsidiary, from PT Bank Pan Indonesia Tbk (see Note 17).

Management believes that there is no impairment in value of inventories as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

b. Land for Development

This account consists of:

The Group's land for development is located in Bandung, Jl. Tentara Pelajar, South Jakarta and Cirende, South Tangerang.

Land owned by PT Bangun Megah Pratama with a total area of 21,417 m² and land owned by PT Sentosa Buana Raya with a total area of 2,400 m², subsidiaries, are pledged as collateral for loans obtained by the Company from PT Bank Pan Indonesia Tbk (see Notes 17 and 18).

6. ADVANCES

a. Advances - Current

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, this account represents advances for operations amounted to Rp1,239,234,144 and Rp722,250,000, respectively.

6. UANG MUKA (lanjutan)

b. Uang Muka - Tidak Lancar

	30 Juni / June 30, 2026
Uang Muka Pembelian Tanah	459.401.212.887
Uang Muka Investasi:	
Pihak Berelasi	
PT Indo Bangun Persada	253.839.535.875
Pihak Ketiga	
PT Graha Karya Bersama	19.553.474.999
Jumlah	732.794.223.761

Uang Muka Pembelian Tanah

	Rencana luasan yang akan diperoleh (m ²) / Planned area to be obtained (m ²)	
	2026	2025
Lokasi		
Tanah Abang, Jakarta Pusat	27.000	27.000
Karet Tengsin, Jakarta Pusat	19.000	19.000
Cawang, Jakarta Selatan	7.653	7.653
Jumlah	53.653	53.653

Uang Muka Investasi

PT Indo Bangun Persada, Pihak Berelasi

Akun ini merupakan uang muka investasi PT Unggul Kencana Persada (UKP), entitas anak, pada PT Indo Bangun Persada (IBP), yang akan digunakan oleh IBP untuk pembelian tanah dengan luas 38.400 m², berlokasi di Jl. Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, UKP masih dalam proses mengevaluasi dampak pada jumlah tercatat investasi dan uang muka investasi di IBP yang tercatat pada tanggal laporan keuangan konsolidasian, yang timbul dari kasus yang dihadapi oleh PT Indobuildco sebagai pemilik lahan yang akan dibeli oleh IBP.

PT Graha Karya Bersama, Pihak Ketiga

Akun ini merupakan uang muka investasi PT Megatama Karya Gemilang (MKG), entitas anak, pada PT Graha Karya Bersama (GKB). MKG bermaksud membeli saham GKB dari PT Mahanusa Metropolitan Development (MMD), pihak ketiga, dengan nilai peralihan sebesar Rp55.000.000.000. Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo uang muka investasi masing-masing sebesar Rp19.553.474.999.

Berdasarkan Surat tanggal 3 Mei 2024, MMD setuju untuk mengembalikan uang muka investasi kepada MKG dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 tahun. Untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 2025, MMD telah mengembalikan kepada MKG sebagian uang muka jual beli saham masing-masing sebesar Rp600.000.000 dan Rp5.189.035.661.

6. ADVANCES (continued)

b. Advances - Non-Current

	31 Desember / December 31, 2025
Advances for Land Acquisition	459.396.212.887
Advances for Investments:	
Related Party	
PT Indo Bangun Persada	253.839.535.875
Third Party	
PT Graha Karya Bersama	20.153.474.999
Total	733.389.223.761

Advances for Land Acquisition

	Rencana luasan yang akan diperoleh (m ²) / Planned area to be obtained (m ²)		
	2026	2025	
Location			
Tanah Abang, Central Jakarta	27.000	27.000	Tanah Abang, Central Jakarta
Karet Tengsin, Central Jakarta	19.000	19.000	Karet Tengsin, Central Jakarta
Cawang, South Jakarta	7.653	7.653	Cawang, South Jakarta
Total	53.653	53.653	Total

Advances for Investments

PT Indo Bangun Persada, a Related Party

This account represents advance for investment of PT Unggul Kencana Persada (UKP), a subsidiary, in PT Indo Bangun Persada (IBP), which will be used by IBP for the acquisition of land with a total area of 38,400 m², located in Jl. Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Central Jakarta.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, UKP is still in the process of evaluating the impact on the carrying amount of its investment and advances for investment in IBP recorded as of the date of the consolidated financial statements, arising from the case involving PT Indobuildco as the owner of the land to be acquired by IBP.

PT Graha Karya Bersama, a Third Party

This account represents advance for investment of PT Megatama Karya Gemilang (MKG), a subsidiary, in PT Graha Karya Bersama (GKB). MKG intends to buy shares of GKB from PT Mahanusa Metropolitan Development (MMD), a third party, with a transfer value amounted to Rp55,000,000,000. As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balances of advances for investments amounted to Rp19,553,474,999, respectively.

Based on a Letter dated May 3, 2024, MMD agreed to return the advance for investment to MKG within a period of no later than 3 years. For the six months period ended June 30, 2026 and 2025, MMD has returned to MKG a portion of the advance payments for the sale and purchase of shares amounted to Rp600,000,000 and Rp5,189,035,661, respectively.

6. UANG MUKA (lanjutan)

b. Uang Muka - Tidak Lancar (lanjutan)

Uang Muka Investasi (lanjutan)

PT Graha Karya Bersama, Pihak Ketiga (lanjutan)

Berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 9 Desember 2024, MKG dan MMD sepakat bahwa selama MMD belum mengembalikan seluruh pembayaran uang muka jual beli saham, dan selama belum dibuat serta ditandatangani pembatalan PPJB saham tersebut, maka, MKG memiliki hak, namun tidak berkewajiban untuk melanjutkan PPJB saham tersebut.

6. ADVANCES (continued)

b. Advances - Non-Current (continued)

Advances for Investments (continued)

PT Graha Karya Bersama, a Third Party (continued)

Based on the Joint Agreement Letter dated December 9, 2024, MKG and MMD agreed that as long as MMD has not returned all advance payments for the sale and purchase of shares and as long as the cancellation of the PPJB has not been made and signed, then, MKG has the right, but not the obligation to continue the PPJB shares.

7. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
Asuransi	21.430.219
Lain-lain	16.250.000
Jumlah	37.680.219

7. PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025	
	88.248.891	Insurance
	16.250.000	Others
	104.498.891	Total

8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari piutang lain-lain atas:

	30 Juni / June 30, 2026
Pihak berelasi	
PT Lumbung Mas Sejahtera	4.347.353.238
PT Indo Prakarsa Gemilang	74.847.844
Pihak ketiga	
Lain-lain	3.456.886.549
Jumlah	7.879.087.631
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian penurunan nilai	5.122.201.082
Bersih	2.756.886.549

8. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

This account consists of other receivables from the following:

	31 Desember / December 31, 2025	
	4.347.353.238	Related parties
	74.847.844	PT Lumbung Mas Sejahtera
		PT Indo Prakarsa Gemilang
	2.348.165.632	Third parties
	6.770.366.714	Others
		Total
	5.122.201.082	Less:
		Allowance for impairment losses
	1.648.165.632	Net

Terhitung 15 Desember 2022, laporan keuangan PT Lumbung Mas Sejahtera (LMS) dan PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG) telah didekonsolidasi dari Grup sebagai dampak dari putusan kasasi atas kasus hukum Perusahaan, sehingga mengakibatkan hilangnya pengendalian atas LMS dan IPG (lihat Catatan 37).

Sehubungan dengan dekonsolidasi LMS dan IPG dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2022, piutang Perusahaan dari LMS dan IPG telah direklasifikasi sebagai piutang lain-lain. Piutang di atas telah disediakan dengan cadangan penurunan nilai secara penuh pada tahun yang sama.

Commencing December 15, 2022, PT Lumbung Mas Sejahtera (LMS) and PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG) financial statements have been deconsolidated from the Group as a result of cassation on the Company's legal case resulting to loss of control over LMS and IPG (see Note 37).

Due to the deconsolidation of LMS and IPG in the Group's consolidated financial statements as of December 31, 2022, the Company's receivables from LMS and IPG were reclassified as other receivables. The above receivables were provided with full allowance for impairment in the same year.

9. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
Dana yang dibatasi penggunaannya	43.280.454.826
Piutang lain-lain	643.805.000
Jumlah	43.924.259.826

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

	30 Juni / June 30, 2026
Deposito Berjangka Pihak Ketiga	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	23.149.419.392
PT Bank Nationalnobu Tbk	12.001.237.344
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.159.127.122
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.061.853.500
PT Bank Permata Tbk	703.166.023
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	411.424.825
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	375.100.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	132.014.671
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	11.000.000
Sub-jumlah	42.004.342.877

Giro

Pihak Ketiga	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	34.882.868
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.241.229.081
Sub-jumlah	1.276.111.949
Jumlah	43.280.454.826

Dana yang ditempatkan pada deposito berjangka dan rekening giro yang dibatasi penggunaannya terkait rekening escrow untuk pembayaran angsuran dan bunga utang bank jangka panjang serta retensi yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026
Tingkat bunga	2,00% - 3,25%
Jangka waktu	1 - 5 tahun / years

9. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025
Dana yang dibatasi penggunaannya	45.500.580.669
Piutang lain-lain	643.805.000
Jumlah	46.144.385.669

Restricted Funds

	31 Desember / December 31, 2025
Time Deposits Third Parties	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	24.078.599.202
PT Bank Nationalnobu Tbk	12.407.730.478
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.476.802.451
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.061.853.500
PT Bank Permata Tbk	703.166.023
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	411.424.825
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	375.100.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	132.014.671
Lain-lain (each below Rp100,000,000)	93.600.000
Sub-total	43.740.291.150

Restricted funds
Other receivables

Total

Time Deposits Third Parties

PT Bank CIMB Niaga Tbk	24.078.599.202
PT Bank Nationalnobu Tbk	12.407.730.478
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.476.802.451
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.061.853.500
PT Bank Permata Tbk	703.166.023
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	411.424.825
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	375.100.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	132.014.671
Others (each below Rp100,000,000)	93.600.000
Sub-total	43.740.291.150

Current Accounts Third Parties

PT Bank Pan Indonesia Tbk	519.060.438
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.241.229.081
Sub-total	1.760.289.519

Total

Funds placed in time deposits and current accounts which are restricted relate to escrow accounts for the payment of installment and interest on long-term bank loan as well as retention relating to apartment ownership on credit (KPA).

Contractual interest rates and maturity periods of the time deposits for the six months period ended June 30, 2026 and for the year ended December 31, 2025 are as follows:

	31 Desember / December 31, 2025
Tingkat bunga	2,00% - 3,25%
Jangka waktu	1 - 5 tahun / years

Interest rates
Maturity period

10. SIFAT HUBUNGAN, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Rincian saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Aset		
Uang Muka Investasi (Catatan 6b)		
PT Indo Bangun Persada	253.839.535.875	253.839.535.875
Persentase terhadap Jumlah Aset	7,92%	7,90%
Investasi pada Entitas Asosiasi (Catatan 11)		
PT Samudra Biru Abadi	442.409.002.191	442.404.918.722
PT Indo Bangun Persada	101.812.929.050	101.812.975.267
PT Simpruk Arteri Realty	80.162.659.159	81.602.214.557
Jumlah	624.384.590.400	625.820.108.546
Persentase terhadap Jumlah Aset	19,48%	19,48%
Liabilitas		
Utang Pihak Berelasi		
Kwan Sioe Moei	254.962.777.070	252.553.777.070
Nio Yantony	174.292.036.930	172.686.036.930
PT Agung Graha Sejati	88.193.421.000	88.193.421.000
Ginawan Chondro	15.335.150.000	11.900.750.000
Sicilia Alexander Setiawan	6.788.000.000	6.788.000.000
Wirawan Chondro	6.653.400.000	5.163.000.000
Gan Leonita	5.564.160.000	4.320.000.000
Caroline Dewi	3.350.000.000	3.350.000.000
S Abrian Natan	1.391.040.000	1.080.000.000
Lain-lain	4.845.650.000	4.845.650.000
Jumlah	561.375.635.000	550.880.635.000
Persentase terhadap Jumlah Liabilitas	47,80%	47,30%
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya - uang jaminan (Catatan 15)		
PT Telaga Cipta Mas Utama	5.750.000.000	5.750.000.000
PT Sendang Asri Kencana	4.000.000.000	4.000.000.000
Lain-lain	4.000.308.770	4.000.308.770
Jumlah	13.750.308.770	13.750.308.770
Persentase terhadap Jumlah Liabilitas	1,17%	1,81%
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja		
Dewan Komisaris dan Direksi, dan Personil Manajemen Kunci	11.875.742.394	11.875.742.394
Persentase terhadap Jumlah Liabilitas	1,01%	1,02%

10. NATURE OF RELATIONSHIP, ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The details of the account balances and transactions with related parties are as follows:

Assets	
Advance for Investment (Note 6b)	
PT Indo Bangun Persada	
Percentage to Total Assets	
Investments in Associates (Note 11)	
PT Samudra Biru Abadi	
PT Indo Bangun Persada	
PT Simpruk Arteri Realty	
Total	
Percentage to Total Assets	
Liabilities	
Due to Related Parties	
Kwan Sioe Moei	
Nio Yantony	
PT Agung Graha Sejati	
Ginawan Chondro	
Sicilia Alexander Setiawan	
Wirawan Chondro	
Gan Leonita	
Caroline Dewi	
S Abrian Nathan	
Others	
Total	
Percentage to Total Liabilities	
Other current financial liabilities - security deposits (Note 15)	
PT Telaga Cipta Mas Utama	
PT Sendang Asri Kencana	
Others	
Total	
Percentage to Total Liabilities	
Post-Employment Benefit Liability	
Boards of Commissioners and Directors, and Key Management Personnel	
Percentage to Total Liabilities	

10. SIFAT HUBUNGAN, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

	2026
Beban Imbalan Kerja Jangka Pendek	
Dewan Komisaris dan Direksi, dan Personil Manajemen Kunci	4.283.884.488
Persentase terhadap Jumlah Beban Usaha	22,75%

Sebagian dari utang kepada Kwan Sioe Moei, Nio Yantony dan PT Agung Graha Sejati, pihak berelasi, sebesar Rp310.288.000.000 akan diakui sebagai uang muka setoran modal di PT Laras Maju Sakti, entitas anak, jika PT Laras Maju Sakti telah memenuhi persyaratan dan prosedur yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Afiliasi.

Sifat hubungan, saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-Pihak Berelasi / Related Parties	Sifat Hubungan / Nature of Relationship
PT Agung Graha Sejati	Entitas sepengendali / Entity under common control
PT Sendang Asri Kencana	Entitas sepengendali / Entity under common control
PT Telaga Cipta Mas Utama	Entitas sepengendali / Entity under common control
PT Indo Bangun Persada	Entitas Asosiasi / Associate
PT Samudra Biru Abadi	Entitas Asosiasi / Associate
PT Simpruk Arteri Realty	Entitas Asosiasi / Associate
Kwan Sioe Moei	Pemegang saham dan personil manajemen kunci / Shareholder and key management personnel
Nio Yantony	Pemegang saham yang memiliki pengaruh signifikan / Shareholder with significant influence
Ginawan Chondro	Pemegang saham yang memiliki pengaruh signifikan / Shareholder with significant influence
Wirawan Chondro	Pemegang saham yang memiliki pengaruh signifikan / Shareholder with significant influence
S Abrian Natan	Pemegang saham yang memiliki pengaruh signifikan / Shareholder with significant influence

10. NATURE OF RELATIONSHIP, ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

	2025	Short-Term Employee Benefits Expense
	4.302.687.545	Boards of Commissioners and Directors, and Key Management Personnel
	17,45%	Percentage to Total Operating Expenses

A portion of due to Kwan Sioe Moei, Nio Yantony and PT Agung Graha Sejati, related parties, amounted to Rp310,288,000,000 will be recognized as deposit for future stock subscription in PT Laras Maju Sakti, a subsidiary, if PT Laras Maju Sakti has fulfilled the requirements and procedures as stipulated in Financial Services Authority (OJK) Regulation No. 42/POJK.04/2020 regarding Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions.

The nature of relationship, account balances and transactions with related parties are as follows:

Sifat Saldo Akun dan Transaksi / Nature of Account Balances and Transactions
Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo / Loan from related party without interest and maturity date
Uang jaminan pihak berelasi / Security deposits from related party
Uang jaminan pihak berelasi / Security deposits from related party
Uang muka investasi dan investasi penyertaan saham / Advance for investment and investment in shares
Investasi penyertaan saham / Investment in shares
Investasi penyertaan saham / Investment in shares
Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo / Loan from related party without interest and maturity date
Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo / Loan from related party without interest and maturity date
Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo / Loan from related party without interest and maturity date
Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo / Loan from related party without interest and maturity date

10. SIFAT HUBUNGAN, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

10. NATURE OF RELATIONSHIP, ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Pihak-Pihak Berelasi / Related Parties	Sifat Hubungan / Nature of Relationship	Sifat Saldo Akun dan Transaksi / Nature of Account Balances and Transactions
Gan Leonita	Pemegang saham yang memiliki pengaruh signifikan / Shareholder with significant influence	Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo / Loan from related party without interest and maturity date
Caroline Dewi	Pemegang saham dan keluarga Komisaris / Shareholder and Commissioner's family	Pinjaman pihak berelasi dengan bunga namun tanpa jatuh tempo / Loan from related party which bears interest but no maturity date
Sicilia Alexander Setiawan	Pemegang saham dan personil manajemen kunci / Shareholder and key management personnel	Pinjaman pihak berelasi dengan bunga namun tanpa jatuh tempo / Loan from related party which bears interest but no maturity date
Dewan Komisaris dan Direksi, dan Personil Manajemen Kunci / Boards of Commissioners and Directors, and Key Management Personnel	Personil manajemen kunci / Key management personnel	Liabilitas imbalan pasca kerja dan beban imbalan kerja jangka pendek / Post-employment benefit liability and short-term employee benefits expense

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

11. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

30 Juni / June 30, 2025						
Domisili / Domicile	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan Investasi / Additional Investment	Bagian Laba (Rugi) - Bersih / Share of Profit (Loss) - Net	Pengurangan Investasi / Deduction of Investment	Saldo Akhir / Ending Balance
PT Samudra Biru Abadi	Jakarta 40,00%	442.404.918.722	-	4.083.469	-	442.409.002.191
PT Indo Bangun Persada	Jakarta 40,00%	101.812.975.267	-	(46.217)	-	101.812.929.050
PT Simpruk Arteri Realty	Jakarta 33,34%	81.602.214.557	-	(739.555.398)	-	80.862.659.159
Jumlah / Total		625.820.108.546	-	(703.826.228)	-	625.084.590.400
31 Desember / December 31, 2025						
Domisili / Domicile	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan Investasi / Additional Investment	Bagian Laba (Rugi) - Bersih / Share of Profit (Loss) - Net	Pengurangan Investasi / Deduction of Investment	Saldo Akhir / Ending Balance
PT Samudra Biru Abadi	Jakarta 40,00%	442.403.116.170	-	1.802.552	-	442.404.918.722
PT Indo Bangun Persada	Jakarta 40,00%	101.819.415.977	-	(6.440.710)	-	101.812.975.267
PT Simpruk Arteri Realty	Jakarta 33,34%	82.670.620.190	-	(1.068.405.633)	-	81.602.214.557
Jumlah / Total		626.893.152.337	-	(1.073.043.791)	-	625.820.108.546

Berikut disajikan ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 :

The following is a summary of the financial information of the associates as of June 30, 2026 and December 31, 2025 and for the six months period ended June 30, 2026 and 2025:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025	
Jumlah agregat aset lancar	17.488.438.422	22.798.447.211	Total aggregate of current assets
Jumlah agregat aset tidak lancar	1.148.729.849.324	1.148.724.109.307	Total aggregate of non-current assets
Jumlah agregat liabilitas jangka pendek	526.140.327	1.521.836.034	Total aggregate of current liabilities
Jumlah agregat liabilitas jangka panjang	-	-	Total aggregate of non-current liabilities

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

	2026
Jumlah agregat pendapatan bersih periode berjalan	46.371.000
Jumlah agregat rugi setelah pajak periode berjalan	(2.208.573.065)
Jumlah agregat rugi dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	(2.208.573.065)

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tidak tersedia informasi nilai wajar berdasarkan kuotasi harga pasar atas investasi pada entitas asosiasi di atas.

11. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

	2025	
	151.223.700	Total aggregate of net revenues for the period
	(3.369.963.261)	Total aggregate of losses after tax for the period
	(3.369.963.261)	Total aggregate of losses and other comprehensive income for the period

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, there is no fair value information available based on quoted market prices of the above investments in associates.

12. ASET TETAP

Rincian dari mutasi akun ini adalah sebagai berikut:

12. FIXED ASSETS

The details and movements of this account are as follows:

30 Juni / June 30, 2026				
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Saldo Akhir / Ending Balance
Biaya perolehan				Acquisition cost
Tanah	2.742.126.523	-	-	2.742.126.523
Peralatan dan perabotan	12.244.892.470	12.699.583	200.000.000	12.057.592.053
Kendaraan	4.927.683.181	-	-	4.927.683.181
Jumlah	19.914.702.174	12.699.583	200.000.000	19.727.401.757
Akumulasi penyusutan				Accumulated depreciation
Peralatan dan perabotan	12.142.073.017	37.099.707	200.000.000	11.979.172.724
Kendaraan	4.927.683.181	-	-	4.927.683.181
Jumlah	17.069.756.198	37.099.707	200.000.000	16.906.855.905
Nilai Buku Bersih	2.844.945.976			Net Book Value
31 Desember / December 31, 2025				
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Saldo Akhir / Ending Balance
Biaya perolehan				Acquisition cost
Tanah	2.742.126.523	-	-	2.742.126.523
Peralatan dan perabotan	13.939.005.930	29.315.946	1.723.429.406	12.244.892.470
Kendaraan	5.270.202.091	-	342.518.910	4.927.683.181
Jumlah	21.951.334.544	29.315.946	2.065.948.316	19.914.702.174
Akumulasi penyusutan				Accumulated depreciation
Peralatan dan perabotan	13.759.216.843	106.285.580	1.723.429.406	12.142.073.017
Kendaraan	5.270.202.033	58	342.518.910	4.927.683.181
Jumlah	19.029.418.876	106.285.638	2.065.948.316	17.069.756.198
Nilai Buku Bersih	2.921.915.668			Net Book Value

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, beban penyusutan aset tetap dibebankan pada beban usaha masing-masing sebesar Rp37.099.707 dan Rp55.764.316.

Rincian keuntungan atas penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Hasil penjualan	30.000.000	27.500.000
Nilai buku bersih	-	-
Keuntungan penjualan aset tetap	30.000.000	27.500.000

For the six months period ended June 30, 2026 and 2025, depreciation expense of fixed assets charged to operating expenses amounted to Rp37,099,707 and Rp55,764,316, respectively.

The details of gain on sale of fixed assets are as follows:

Proceeds from sale
Net book value
Gain on sale of fixed assets

12. ASET TETAP (lanjutan)

Grup memiliki satu bidang tanah yang terletak di Jl. Majapahit Kav. 36, Gambir, Jakarta Pusat dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlaku sampai 15 Oktober 2030. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, aset tetap kendaraan Grup telah diasuransikan dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp3.674.000.000. Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup segala kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai atas aset tetap pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

12. FIXED ASSETS (continued)

The Group has a plot of land located at Jl. Majapahit Kav. 36, Gambir, Central Jakarta with the Building Rights (HGB) up to October 15, 2030. Management believes that HGB can be extended.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's vehicles were insured with total sum insured of Rp3,674,000,000, respectively. Management believes that the total sum insured is adequate to cover all possible losses on the assets that are insured.

Management believes that there is no change in circumstances that indicated an impairment in value of fixed assets as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
<u>Perusahaan</u>	
Pajak penghasilan:	
Pasal 4(2)	1.346.712.309
Pajak Pertambahan Nilai	-
Sub-jumlah	1.346.712.309
<u>Entitas anak</u>	
Pajak penghasilan:	
Pasal 4(2)	2.320.380.728
Pasal 21	10.670.563
Pajak Pertambahan Nilai	29.495.864.193
Sub-jumlah	31.826.915.484
Jumlah	33.173.627.793

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
<u>Perusahaan</u>	
Pajak penghasilan:	
Pasal 4(2)	17.892.216
Pasal 21	151.723.686
Pasal 23	11.081.142
Pajak Pertambahan Nilai	133.504.283
Sub-jumlah	314.201.327
<u>Entitas anak</u>	
Pajak penghasilan:	
Pasal 4(2)	933.651.171
Pasal 21	64.572.589
Pasal 23	5.827.418
Pajak Pertambahan Nilai	28.312.053
Sub-jumlah	1.032.363.231
Jumlah	1.346.564.558

13. TAXATION

a. Prepaid Taxes

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025
<u>The Company</u>	
Income tax:	
Article 4(2)	1.195.583.279
Value-Added Tax	-
Sub-total	1.195.583.279
<u>Subsidiaries</u>	
Income taxes:	
Article 4(2)	2.198.103.415
Article 21	1.011.061
Value-Added Tax	29.743.305.817
Sub-total	31.942.420.293
Total	33.138.003.572

b. Taxes Payable

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025
<u>The Company</u>	
Income taxes:	
Article 4(2)	41.950.000
Article 21	39.960.172
Article 23	13.121.410
Value-Added Tax	62.851.607
Sub-total	157.883.189
<u>Subsidiaries</u>	
Income taxes:	
Article 4(2)	1.025.889.890
Article 21	25.070.325
Article 23	12.118.952
Value-Added Tax	38.397.405
Sub-total	1.101.476.572
Total	1.259.359.761

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban Pajak

Beban Pajak Final

Akun ini terdiri dari:

	2026
<u>Perusahaan</u>	
Pengalihan hak atas tanah dan bangunan	112.886.532
Pendapatan sewa - 10%	134.257.063
Sub-jumlah	247.143.595
<u>Entitas anak</u>	
Pengalihan hak atas tanah dan bangunan	411.048.054
Pendapatan sewa - 10%	299.367.443
Sub-jumlah	710.415.497
Jumlah	957.559.092

Pajak Penghasilan Badan

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan taksiran rugi fiskal untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

	2026	2025
Rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(21.254.725.269)	(19.112.816.697)
Dikurangi:		
Rugi entitas anak dan entitas asosiasi sebelum pajak penghasilan	3.799.760.087	(8.472.936.539)
Eliminasi	(11.779.122.500)	-
Rugi sebelum pajak penghasilan - Perusahaan	(13.275.362.856)	(10.639.880.158)
Beda Tetap		
Beban atas pendapatan yang dikenakan pajak final - pengalihan hak atas tanah dan bangunan	500.099.248	2.993.790.566
Beban pajak	870.114.638	891.198.838
Sumbangan dan jamuan	29.200.000	47.616.900
Pendapatan dividen	(11.779.122.500)	-
Penghasilan bunga yang telah dikenakan pajak final	(2.278.321)	(15.972.651)
Sub-jumlah	(10.381.986.935)	3.916.633.653
Taksiran Rugi Fiskal - Perusahaan	(23.657.349.791)	(6.723.246.505)
Rugi fiskal:		
2025	(49.632.118.168)	-
2024	(44.159.167.557)	(44.159.167.557)
2023	(10.681.597.327)	(10.681.597.327)
2022	(52.977.828.223)	(52.977.828.223)
2021	(64.425.550.688)	(64.425.550.688)
2020	-	(71.865.903.683)
Akumulasi Rugi Fiskal	(245.533.611.754)	(250.833.293.983)

13. TAXATION (continued)

c. Tax Expense

Final Tax Expenses

This account consists of:

	2026	2025	
<u>The Company</u>			
Transfer of land and building rights	152.512.143	152.512.143	
Rental income - 10%	25.082.577	25.082.577	
Sub-total	177.594.720	177.594.720	
<u>Subsidiaries</u>			
Transfer of land and building rights	397.988.409	397.988.409	
Rental income - 10%	290.179.135	290.179.135	
Sub-total	668.167.544	668.167.544	
Total	865.762.264	865.762.264	

Corporate Income Tax

Reconciliation between losses before income tax based on the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and the estimated fiscal losses for the six months period ended June 30, 2026 and 2025 is as follows:

Losses before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	
Less:	
Losses of subsidiaries and associates before income tax	
Elimination	
Losses before income tax - the Company	
Permanent Differences	
Expenses related to revenues subjected to final tax - transfer of land and building rights	
Tax expenses	
Donation and representation	
Dividends income	
Interest income subjected to final tax	
Sub-total	
Estimated Fiscal Losses - the Company	
Fiscal losses:	
2025	
2024	
2023	
2022	
2021	
2020	
Accumulated Fiscal Losses	

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

13. TAXATION (continued)

d. Aset Pajak Tangguhan

d. Deferred Tax Assets

Rincian aset pajak tangguhan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The details of deferred tax assets as of June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

30 Juni / June 30, 2026					
	Saldo Awal / Beginning Balance	Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dikreditkan (Dibebankan) pada Laba Rugi / Deferred Income Tax Benefit (Expense) Credited (Charged) to Profit or Loss	Beban Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain / Deferred Income Tax Expense Charged to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir / Ending Balance	
Perusahaan					The Company
Rugi fiskal	48.812.777.632	5.204.616.954	-	54.017.394.586	Fiscal loss
Imbalan pasca kerja	3.118.933.201	-	-	3.118.933.201	Post-employment benefit
Cadangan manfaat pajak tangguhan yang tidak terpulihkan	(14.173.621.151)	-	-	(14.173.621.151)	Allowance for unrecoverable deferred tax benefits
Jumlah	37.758.089.682	5.204.616.954	-	42.962.706.636	Total
31 Desember / December 31, 2025					
	Saldo Awal / Beginning Balance	Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dikreditkan (Dibebankan) pada Laba Rugi / Deferred Income Tax Benefit (Expense) Credited (Charged) to Profit or Loss	Beban Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain / Deferred Income Tax Expense Charged to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir / Ending Balance	
Perusahaan					The Company
Rugi fiskal	53.704.210.445	(4.891.432.813)	-	48.812.777.632	Fiscal loss
Imbalan pasca kerja	2.833.885.457	307.502.428	(22.454.684)	3.118.933.201	Post-employment benefit
Cadangan manfaat pajak tangguhan yang tidak terpulihkan	(15.810.498.810)	1.636.877.659	-	(14.173.621.151)	Allowance for unrecoverable deferred tax benefits
Jumlah	40.727.597.092	(2.947.052.726)	(22.454.684)	37.758.089.682	Total

e. Hasil Pemeriksaan Pajak

e. Results of Tax Assessments

Pada tahun 2025, Grup menerima Surat Ketetapan Pajak, sebagai berikut:

In 2025, the Group received the Tax Assessment Letters, as follows:

Jenis Pajak / Type of Tax	Masa Pajak / Tax Period	Lebih atau Kurang Bayar Pajak / Tax Over or Under Payment	Jumlah Menurut Otoritas Pajak / Amount Based on Tax Authority	Jenis Surat Pajak / Type of Tax Letter	Tanggal Surat / Date of Letter	Status / Status
Perusahaan / The Company						
Pasal 4(2) / Article 4(2)	2022	Sanksi / Penalty	210.669	Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan / Letter of Request for Explanation of Data and/or Information	10 Desember 2025 / December 10, 2025	Perusahaan telah menyetujui dan membayar tagihan pajak. / The Company has agreed and paid the tax bill.
Pasal 23 / Article 23			15.883.568			
Pajak Pertambahan Nilai / Value-Added Tax			47.041.143			

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Hasil Pemeriksaan Pajak (lanjutan)

Jenis Pajak / Type of Tax	Masa Pajak / Tax Period	Lebih atau Kurang Bayar Pajak / Tax Over or Under Payment	Jumlah Menurut Otoritas Pajak / Amount Based on Tax Authority
Entitas Anak / Subsidiaries PT Bangun Inti			
Artha (BIA)			
Pasal 21 / Article 21	2021	Sanksi / Penalty	3.519.256
Pasal 23 / Article 23			46.804.680
Pajak Pertambahan Nilai / Value-Added Tax			7.875.000

PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), Entitas Anak, menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tertanggal 21 Oktober 2024 atas pajak penghasilan Pasal 29 untuk tahun pajak 2019. Berdasarkan surat ketetapan tersebut, FCC memiliki kurang bayar pajak sebesar Rp2.386.374.250 serta dikenakan sanksi administrasi sebesar Rp1.042.368.272. Pada tahun 2025, FCC telah membayar dan mencatat kurang bayar pajak tersebut sebagai beban lain-lain - bersih di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Sehubungan dengan SKPKB dan sanksi administrasi di atas, FCC telah mengajukan banding ke Pengadilan Pajak pada tanggal 30 Januari 2026, berdasarkan surat No. 001/FCCPP/ I/2026. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses banding tersebut masih berlangsung.

13. TAXATION (continued)

e. Results of Tax Assessments (continued)

Jenis Surat Pajak / Type of Tax Letter	Tanggal Surat / Date of Letter	Status / Status
Surat Permintaan Pemeriksaan / Letter of Request for Inspection	19 Desember 2025 / December 19, 2025	BIA telah menyetujui dan membayar tagihan pajak. / BIA has agreed and paid the tax bill.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), Subsidiary, received a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) dated October 21, 2024 for income tax Article 29 for the 2019 fiscal year. Based on the assessment, FCC had an underpayment amounted to Rp2,386,374,250 and was subject to administrative penalties amounted to Rp1,042,368,272. In 2025, FCC has fully settled and recorded the tax underpayment as other expense - net in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Regarding the above SKPKB and administrative penalties, FCC submitted an appeal to the Tax Court on January 30, 2026, based on letter No. 001/FCC-PP/I/2026. As of the issuance date of the consolidated financial statements, the appeal is still in progress.

14. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini merupakan utang usaha kepada kontraktor masing-masing sebesar Rp1.651.794.835 dan Rp2.163.293.567.

14. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, this account represents trade payables to contractors amounted to Rp1,651,794,835 and Rp2,163,293,567, respectively.

15. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Pihak berelasi (Catatan 10)		
Uang jaminan	13.750.308.770	13.750.308.770
Pihak ketiga		
Manajemen gedung	17.291.462.402	17.868.683.580
Titipan	14.115.672.862	14.233.865.348
Utang kepada pihak non-pengendali pada entitas anak	3.360.573.676	3.027.799.468
Jaminan sewa	2.236.825.880	2.090.070.190
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000.000)	7.635.391.278	7.559.679.363
Sub jumlah	44.639.926.098	44.780.097.949
Jumlah	58.390.234.868	58.530.406.719

15. OTHER CURRENT FINANCIAL LIABILITIES

This account consists of:

Related Parties (Note 10)
Security deposits
Third parties
Building management
Deposits
Payable to non-controlling interest in subsidiary
Rental guarantee
Others (each below Rp1,000,000,000)
Sub-total
Total

15. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA (lanjutan)

Uang jaminan dari pihak berelasi merupakan dana yang diterima dari pihak berelasi untuk mendapatkan hak penawaran pembelian unit terlebih dahulu atas proyek yang dikembangkan oleh Grup.

Manajemen gedung merupakan titipan dana yang didepositokan atas nama entitas anak atas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Titipan sebagian besar merupakan dana yang diterima dari pelanggan atas pengurusan sertifikat dan pengalihan haknya.

Utang kepada pihak non-pengendali pada entitas anak terutama terkait utang kepada PT Wijaya Wisesa Realty, pihak ketiga, dalam rangka perolehan tanah, dan untuk operasional PT Bangun Inti Artha, entitas anak.

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
Bunga	27.561.153.937
Service charges	9.114.689.840
Utilitas	2.564.714.460
Lain-lain	62.911.663
Jumlah	39.303.469.900

17. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini merupakan utang bank jangka pendek dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) masing-masing sebesar Rp70.767.511.199 dan Rp69.121.266.369.

PT Multi Pratama Gemilang, Entitas Anak

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 2 Juni 2010 oleh Aulia Taufani, S.H., notaris di Jakarta, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 011/CIB-PK/S/V/26 tanggal 25 Mei 2026, PT Multi Pratama Gemilang (MPG) memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah pagu kredit maksimum sebesar Rp25.952.550.000 dan fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 2 September 2026. Berdasarkan Surat No. 0418/CIB/EXT/26 tanggal 18 Juni 2026, fasilitas ini dikenakan suku bunga 8% per tahun sampai dengan 1 September 2026, setelah itu akan ditelaah kembali.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo terutang fasilitas ini masing-masing sebesar Rp25.789.986.684 dan Rp25.795.677.093.

15. OTHER CURRENT FINANCIAL LIABILITIES (continued)

Security deposits from related parties represent funds received from related parties to obtain the right of first offer for the purchase of units in projects developed by the Group.

Building management relates to deposit under the name of a subsidiary on behalf of the Apartment Owners and Tenants Association (PPPSRS).

Deposits mainly represent funds received from customers for the processing of certificates and transfer of rights.

Payable to non-controlling interest in a subsidiary is mainly related to payable to PT Wijaya Wisesa Realty, a third party, in connection with the acquisition of land, and for the operations of PT Bangun Inti Artha, a subsidiary.

16. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025	
	29.725.315.378	Interests
	9.114.689.840	Service charges
	2.564.714.460	Utilities
	320.387.260	Others
	41.725.106.938	Total

17. SHORT-TERM BANK LOAN

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, this account represents short-term bank loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) amounted to Rp70,767,511,199 and Rp69,121,266,369, respectively.

PT Multi Pratama Gemilang, a Subsidiary

Based on Credit Agreement Deed No. 10 dated June 2, 2010 of Aulia Taufani, S.H., notary in Jakarta, which has been amended several times, most recently by the Amendment to the Credit Agreement No. 011/CIB-PK/S/V/26 dated May 25, 2025, PT Multi Pratama Gemilang (MPG) obtained a Bank Overdraft (PRK) Loan facility with a maximum credit limit of Rp25,952,550,000 and this facility will be due on September 2, 2026. Based on Letter No. 0418/CIB/EXT/26 dated June 18, 2026, this facility bears an interest rate of 8% per annum until September 1, 2026, it will be subject for review thereafter.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding balances of this facility amounted to Rp25,789,986,684 and Rp25,795,677,093, respectively.

17. UTANG BANK JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Multi Pratama Gemilang, Entitas Anak (lanjutan)

Jaminan atas fasilitas pinjaman ini adalah sebagai berikut:

1. 3 (tiga) unit retail di Apartemen Sahid Sudirman Residence dengan luas keseluruhan 262,55 m², terdaftar atas nama PT Hotel Sahid Jaya International Tbk;
2. 29 (dua puluh sembilan) unit Apartemen Maple Park dengan luas keseluruhan 1.074,85 m², yang terdaftar atas nama PT Citra Pratama Propertindo, entitas anak (lihat Catatan 5a); dan
3. Jaminan pribadi atas nama Nio Yantony, pemegang saham.

Pembatasan atas fasilitas di atas sama dengan fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, MPG telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang, Entitas Anak

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 133 tanggal 29 Juni 2016 oleh Sri Rahayuningsih, S.H., notaris di Jakarta, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 012/CIB-PK/S/VII/26 tanggal 19 Juni 2026, yang dilegalisasi oleh Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, dengan No. 7422/ legalisasi/ VI/ 2026, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC) memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah pagu kredit maksimum sebesar Rp46.250.000.000, dan menurun secara bertahap menjadi Rp35.000.000.000 pada tanggal 29 Juni 2026. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2026. Berdasarkan Surat No. 0419/CIB/EXT/26 tanggal 18 Juni 2026, fasilitas ini dikenakan suku bunga sebesar 8% per tahun sampai dengan 1 September 2026, setelah itu akan ditelaah kembali.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo terutang atas fasilitas ini masing-masing sebesar Rp44.977.524.515 dan Rp43.325.589.276.

Jaminan atas fasilitas pinjaman ini yaitu *cross collateral* dengan jaminan Perusahaan, dan pembatasan atas fasilitas pinjaman ini sama dengan fasilitas kredit yang diperoleh oleh Perusahaan (lihat Catatan 18).

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, FCC telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

18. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026
PT Bank Pan Indonesia Tbk	343.144.209.678
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.100.000.000
Setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	340.044.209.678

17. SHORT-TERM BANK LOAN (continued)

PT Multi Pratama Gemilang, a Subsidiary (continued)

The collaterals of this loan facility are as follows:

1. 3 (three) retail units of Sahid Sudirman Residence Apartment with a total area of 262.55 m², registered under the name of PT Hotel Sahid Jaya International Tbk;
2. 29 (twenty nine) units of Maple Park Apartment with a total area of 1,074.85 m², registered under the name of PT Citra Pratama Propertindo, a subsidiary (see Note 5a); and
3. Personal guarantee on behalf of Nio Yantony, a shareholder.

The covenants for the above facility are the same with the credit facility obtained by the Company.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, MPG has complied with the covenants as required.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang, a Subsidiary

Based on Credit Agreement No. 133 dated June 29, 2016 of Sri Rahayuningsih, S.H., notary in Jakarta, which has been amended several times, most recently by the Amendment to the Credit Agreement No. 012/CIB-PK/S/VII/26 dated June 19, 2026, which legaliced by Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, with No. 7422/ legalisasi/ VI/ 2026, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC) obtained a Bank Overdraft (PRK) loan facility with a maximum credit limit of Rp46,250,000,000, and gradually decrease to Rp35,000,000,000 on June 29, 2026. this facility will be due on September 29, 2026. Based on Letter No. 0419/CIB/EXT/26 dated June 18, 2026, this facility bears an interest rate of 8% per annum until September 1, 2026, it will be subject for review thereafter.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding balances of this facility amounted to Rp44,977,524,515 and Rp43,325,589,276, respectively.

The collateral for this loan facility is cross-collateralized with the Company's collateral, and the covenants related to this loan facility are the same with the credit facility obtained by the Company (see Note 18).

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, FCC has complied with the covenants as required.

18. LONG-TERM BANK LOAN

This account consists of:

	31 Desember / December 31, 2025	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	344.344.209.678	PT Bank Pan Indonesia Tbk
Less current maturities	2.500.000.000	Less current maturities
Net of current maturities	341.844.209.678	Net of current maturities

18. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 17 Maret 2017 oleh Sri Rahayuningsih, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) selain Pinjaman Rekening Koran (PRK) juga Pinjaman Jangka Panjang (PJP). Perjanjian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir sebelum restrukturisasi dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 29 Agustus 2023, disebut sebagai fasilitas PJP-A dengan jumlah pagu kredit maksimum secara keseluruhan sebesar Rp386.944.209.678. Fasilitas ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan dibayarkan secara cicilan sampai dengan 29 Agustus 2030.

Dan kemudian direstrukturisasi dengan Akta Perjanjian Kredit No. 46 tanggal 18 Desember 2025, PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) telah menyetujui restrukturisasi sisa fasilitas kredit PJP-A sebesar Rp344.544.209.678, sebagai berikut:

- a. memperpanjang waktu fasilitas yang sampai dengan 29 Agustus 2032; dan
- b. menangguhkan 50% pembayaran bunga periode Desember 2025 - November 2027 dan selanjutnya bunga yang ditangguhkan tersebut diangsur pembayarannya selama 5 tahun terhitung sejak Desember 2027.

Fasilitas ini dikenakan suku bunga mengambang sebesar 8% per tahun .

Sebelum restrukturisasi Perusahaan memiliki tunggakan atas bunga fasilitas PJP-A untuk periode 1 Mei 2024 sampai 30 November 2025 dan fasilitas PRK periode 1 Agustus 2024 sampai 10 Juli 2025 sebesar Rp54.704.732.756. Perusahaan berkewajiban untuk membayar 50% atau sebesar Rp27.352.366.378 sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit Restrukturisasi dan sisanya akan diangsur selama 12 bulan sejak 1 bulan penandatanganan perjanjian tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah terutang fasilitas kredit Perusahaan masing-masing sebesar Rp343.144.209.678 dan Rp344.344.209.678.

Jaminan atas fasilitas pinjaman ini adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan luas 1.452 m² berlokasi di Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, yang terdaftar atas nama PT Sentosa Buana Raya, entitas anak (lihat Catatan 5b);
2. 2 (dua) Sertifikat Hak Pakai dengan luas 948 m² berlokasi di Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, yang terdaftar atas nama PT Sentosa Buana Raya, entitas anak (lihat Catatan 5b);
3. 9 (sembilan) unit rumah susun komersial campuran di Sahid Sudirman Residence dengan luas 3.905,2 m² berlokasi di Jl. KH. Mas Mansyur, Karet Tengsin, yang terdaftar atas nama PT Hotel Sahid Jaya International Tbk, ventura pada KSO SMPG;

18. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

The Company

Based on Credit Agreement No. 93 dated March 17, 2017 of Sri Rahayuningsih, S.H., notary in Jakarta, the Company obtained credit facilities from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) in Current Account Credit (PRK) and Long-Term Credit (PJP). The agreement has been amended several times, the latest before restructuring by the Amendment to the Credit Agreement No. 26 dated August 26, 2023, is referred as the PJP-A facility with total maximum credit limit of Rp386,944,209,678. This facility bears an interest rate of 7.5% per annum and payable in installments until August 29, 2030.

And then restructured with the Credit Agreement No. 46 dated December 18, 2025, PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) has approved the restructuring of the remaining PJP-A credit facility amounting to Rp344,544,209,678, as follows:

- a. extend the term of the loan facility until August 29, 2032; and
- b. deferral 50% of interest payment December 2025 - November 2027 period and the deferred interest will be paid installments for 5 years starting from December 2027.

This facility bears an floating interest rate of 7.5% per annum.

Before the restructuring, the Company have arrears of interest of PJP-A facility for the period May 1, 2024 to November 30, 2025, and PRK facility for the period August 1, 2024 to July 10, 2025, amounted to Rp54,704,732,756. The Company is required to pay 50% or amounted to Rp27,352,366,378, before signing the Restructuring Credit Agreement and the remaining balance will be paid in installments for 12 months since 1 month after signing of the agreement.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding balances of the Company's credit facilities amounted to Rp343,144,209,678 and Rp344,344,209,678, respectively.

The collaterals of the above loan facility are as follows:

1. Building Use Rights Certificate (SHGB) with an area of 1,452 m² located in Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, registered under the name of PT Sentosa Buana Raya, a subsidiary (see Note 5b);
2. 2 (two) Rights to Use Certificates with an area of 948 m² located in Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, registered under the name of PT Sentosa Buana Raya, a subsidiary (see Note 5b);
3. 9 (nine) units mixed used commercial apartments in Sahid Sudirman Residence with an area of 3,905.2 m² located in Jl. KH. Mas Mansyur, Karet Tengsin, registered under the name of PT Hotel Sahid Jaya International Tbk, venturer of KSO SMPG;

18. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Jaminan atas fasilitas pinjaman ini adalah sebagai berikut: (lanjutan)

4. SHGB dengan luas 2.432 m² berlokasi di Lebak Bulus, yang terdaftar atas nama PT Dayaguna Citra Perkasa, pihak berelasi;
5. SHGB dengan luas 3.602 m² berlokasi di Lebak Bulus, Cilandak, yang terdaftar atas nama PT Bangun Megah Pratama, entitas anak (lihat Catatan 5b);
6. 7 (tujuh) SHGB dengan luas 17.815 m² berlokasi di Cirende, yang terdaftar atas nama PT Bangun Megah Pratama, entitas anak (lihat Catatan 5b);
7. Jaminan fidusia atas piutang usaha Perusahaan dan PT Fortuna Cahaya Cemerlang, entitas anak; dan
8. Jaminan pribadi oleh Nio Yantony, Kwan Sioe Moei dan Wirawan Chondro, personil manajemen kunci.

Selama masa fasilitas pinjaman, Perusahaan tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- melakukan penggabungan, akuisisi, restrukturisasi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan Perusahaan yang mana keseluruhannya mengubah bentuk atau kepemilikan saham mayoritas Perusahaan;
- mengubah susunan Dewan Komisaris dan Direksi;
- memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik modal kerja maupun investasi kecuali transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari Pemegang Saham;
- memberikan pinjaman kepada lainnya yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah utang kecuali dalam rangka kegiatan operasional, transaksi dagang yang lazim dan telah ada saat Perjanjian Kredit ditandatangani;
- mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian kepada pihak lain,
- menarik kembali modal yang telah disetor;
- membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap utang Perusahaan, kecuali transaksi yang umum dalam Perusahaan;
- melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan; dan
- melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah utang.

Atas pinjaman ini, Perusahaan harus menjaga rasio antara nilai hak atas aset yang dipertanggungjawabkan dengan fasilitas kredit tidak kurang 120%.

Jumlah pembayaran seluruh fasilitas pinjaman untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp1.200.000.000 dan nihil.

18. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

The collaterals of the above loan facility are as follows: (continued)

4. SHGB with an area of 2,432 m² located in Lebak Bulus, registered under the name of PT Dayaguna Citra Perkasa, a related party;
5. SHGB with an area of 3,602 m² located in Lebak Bulus, Cilandak, registered under the name of PT Bangun Megah Pratama, a subsidiary (see Note 5b);
6. 7 (seven) SHGB with an area of 17,815 m² located in Cirende, registered under the name of PT Bangun Megah Pratama, a subsidiary (see Note 5b);
7. Fiduciary collateral on trade receivables of the Company and PT Fortuna Cahaya Cemerlang, a subsidiary; and
8. Personal guarantee by Nio Yantony, Kwan Sioe Moei and Wirawan Chondro, key management personnel.

During the loan's facility period, the Company is restricted to perform the following matters:

- carry out merger, acquisition, restructuring and sales or transfers or releases rights to the Company's assets which altogether changes the majority shares ownership in the Company;
- changes the composition of the Boards of Commissioners and Directors;
- obtain credit in any form from other parties whether for working capital or investment except under normal trade transactions;
- grant loans to other parties that may affect the repayments of the outstanding debt, except in the course of normal operating activities, normal trade transactions and have existed when the Credit Agreement was signed;
- transfers part or all of the rights and/or obligations of the Company based on the agreement to other parties;
- withdraws paid in capital;
- makes payment before it is due for any debt of the Company, except for the transactions common within the Company;
- invests and/or runs a business that is not related to the main business; and
- performs an extension or narrowing of business that can impact the repayment of the loan.

On this loan, the Company must maintain a ratio between the value of the insured rights to assets and the credit facility of not less than 120%.

The principal payment of all credit facilities for the six months period ended June 30, 2026 and 2025 amounted to Rp1,200,000,000 and nil, respectively.

19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup menunjuk aktuaris independen untuk menghitung liabilitas imbalan pasca kerja sesuai dengan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku. Manajemen telah melakukan pencadangan liabilitas imbalan pasca kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan pasca kerja tersebut telah memadai untuk menutup liabilitas yang dimaksud.

Nilai kewajiban imbalan pasti, yang terkait biaya jasa kini dihitung oleh aktuaris independen menggunakan asumsi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025
Usia pensiun	57 tahun / years
Tingkat diskonto	5,60% - 6,60%
Tingkat kenaikan gaji	1,00% - 2,00%
Tingkat mortalita	TMI IV - 2019
Tingkat pengunduran diri	2,50%
Liabilitas imbalan pasca kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:	

	30 Juni / June 30, 2026
Nilai kini kewajiban pasti akhir tahun	34.164.224.609

Beban (pendapatan) imbalan pasca kerja yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2026
Beban bunga	-
Beban jasa kini	-
Dampak kurtailmen	-
Jumlah	-
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026
Saldo awal	34.164.224.609
Beban (pendapatan) imbalan pasca kerja tahun berjalan (Catatan 28)	-
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja	-
Pembayaran imbalan	-
Saldo akhir	34.164.224.609

19. POST-EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITY

The Group appointed an independent actuary to compute the post-employment benefit liability in accordance with the existing manpower regulations. The management has provided reserve on post-employment benefit liability as of December 31, 2025 and 2024. The management believes that the post-employment benefit liability provided are sufficient to cover such liabilities.

The present value of defined benefits obligation, related current service cost were calculated by an independent actuary using the following assumptions for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2024	
57 tahun / years	57 tahun / years	Retirement age
6,70% - 7,40%	6,70% - 7,40%	Discount rate
1,00% - 2,00%	1,00% - 2,00%	Salary increase rate
TMI IV - 2019	TMI IV - 2019	Mortality rate
2,50%	2,50%	Resignation rate
The post-employment benefit liability recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:		

	31 Desember / December 31, 2025	
34.164.224.609	34.164.224.609	Present value of defined benefit obligation at the end of the year

Post-employment benefit expense (income) recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	2025	
-	-	Interest cost
-	-	Current service cost
-	-	Impact of curtailment
Total	-	Total
-	-	Remeasurement of post-employment benefit liability

The movements in the post-employment benefit liability in the consolidated statement of financial position are as follows:

	31 Desember / December 31, 2025	
30.344.074.660	30.344.074.660	Beginning balance
3.475.187.908	3.475.187.908	Post-employment benefit expense (income) in current year (Note 28)
452.824.041	452.824.041	Remeasurement of post-employment benefit liability
(107.862.000)	(107.862.000)	Benefits paid
34.164.224.609	34.164.224.609	Ending balance

19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Analisis sensitivitas keseluruhan untuk liabilitas imbalan pasca kerja terhadap perubahan tertimbang asumsi dasar adalah sebagai berikut:

31 Desember / December 31, 2025			
Dampak terhadap Liabilitas Manfaat Pasti / Impact on Defined Benefit Liability			
Perubahan Asumsi / Change in Assumptions	Kenaikan Asumsi / Increase in Assumptions	Penurunan Asumsi / Decrease in Assumptions	
Tingkat diskonto	1%	(536.515.489)	591.086.665
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	552.801.313	(407.857.871)

Discount rate
Salary growth rate

20. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Pihak Ketiga		
Apartemen	56.047.994.277	57.248.704.501
Bagian jangka pendek	(31.530.717.293)	(33.046.341.117)
Bagian Jangka Panjang	24.517.276.984	24.202.363.384

Third Parties
Apartments
Current portion
Non-Current Portion

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp3.501.103.108.

The significant financing component for contract liabilities as of June 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp3,501,103,108, respectively.

Saldo pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak yang dicatat sebagai pendapatan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar nihil (lihat Catatan 26).

The balance of significant financing component of contract liabilities that has been recorded as revenues for the six months period ended June 30, 2026 and 2025 amounted to nil, respectively (see Note 26).

21. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan masing-masing persentase kepemilikan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

21. SHARE CAPITAL

The composition of shareholders and their respective percentage of ownership as of June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh / Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah (Rp) / Total (Rp)	Shareholders
Nio Yantony	3.603.968.900	26,52%	360.396.890.000	Nio Yantony
Kwan Sioe Moei	3.595.930.500	26,46%	359.593.050.000	Kwan Sioe Moei
Ginawan Chondro	1.438.993.800	10,59%	143.899.380.000	Ginawan Chondro
Caroline Dewi	884.242.500	6,50%	88.424.250.000	Caroline Dewi
Sicilia Alexander Setiawan	875.852.600	6,44%	87.585.260.000	Sicilia Alexander Setiawan
Wirawan Chondro	753.034.900	5,54%	75.303.490.000	Wirawan Chondro
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	2.440.105.009	17,95%	244.010.500.900	Public (each below 5%)
Jumlah	13.592.128.209	100,00%	1.359.212.820.900	Total

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup mengawasi modal dengan menggunakan rasio pengungkit, dengan membagi utang bersih dengan jumlah modal.

Utang bersih dihitung sebagai utang usaha - pihak ketiga, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, beban masih harus dibayar, utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang dan utang pihak berelasi dikurangi kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya. Jumlah modal dihitung sebagai ekuitas dikurangi selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali, selisih transaksi dengan pihak non-pengendali, komponen ekuitas lainnya dan kepentingan non-pengendali seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perhitungan rasio pengungkit adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025
Jumlah liabilitas	1.074.632.855.480	1.066.764.918.271
Dikurangi:		
Kas dan setara kas	39.231.706.048	41.854.439.452
Dana yang dibatasi penggunaannya	43.280.454.826	45.500.580.669
Utang bersih	992.120.694.606	979.409.898.150
Jumlah ekuitas	2.031.795.052.546	2.048.086.018.361
Dikurangi:		
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(75.476.605.984)	(75.476.605.984)
Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali	463.101.548	463.101.548
Komponen ekuitas lainnya	102.793.546.569	102.793.546.569
Kepentingan non-pengendali	171.972.277.426	172.474.387.550
Jumlah	1.832.042.732.987	1.847.831.588.678
Rasio pengungkit	0,54	0,53

21. SHARE CAPITAL (continued)

Capital Management

The primary objective of the capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and to maximize shareholders' value.

The Group monitors its capital using gearing ratio by dividing net debt with the total capital.

Net debt is calculated as trade payables - third parties, other current financial liabilities, accrued expenses, short-term bank loan, long-term bank loan and due to related parties less cash and cash equivalents and restricted funds. The total capital is calculated as equity less difference in value arising from restructuring transactions of entities under common control, difference in value of transactions with non-controlling interests, other equity components and non-controlling interests as shown in the consolidated statement of financial position.

The computation of gearing ratio is as follows:

Total liabilities
Less:
Cash and cash equivalents
Restricted funds
Net debt
Total equity
Less:
Difference in value arising from restructuring transactions of entities under common control
Difference in value of transactions with non-controlling interests
Other equity components
Non-controlling interests
Total
Gearing ratio

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini terdiri dari:

Agio saham - bersih	(38.703.454.315)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(75.476.605.984)
Jumlah	(114.180.060.299)

Agio saham - bersih

Penawaran umum perdana saham	3.000.000.000
Agio saham	(970.985.355)
Biaya emisi saham	2.029.014.645
Sub-jumlah	

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, this account consists of:

Paid-in capital in excess of par - net
Difference in value arising from restructuring transactions of entities under common control
Total

Paid-in capital in excess of par - net

Initial public offering of shares
Paid-in capital in excess of par
Stock issuance costs
Sub-total

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

Agio saham – bersih (lanjutan)

Penawaran umum terbatas I	
Agio saham	(970.985.355)
Biaya emisi saham	(39.761.483.605)
Sub-jumlah	(40.732.468.960)
Agio Saham - bersih	(38.703.454.315)

Selisih nilai transaksi restrukturisasi dengan entitas sepengendali

Akuisisi Saham

PT Megatama Karya Gemilang

Nilai aset bersih	(291.017.988)
Harga perolehan	(72.000.000.000)
Selisih nilai	(72.291.017.988)

Akuisisi Saham

PT Laras Maju Sakti

Nilai aset bersih	114.382.262.611
Harga perolehan	(117.567.850.607)
Selisih nilai	(3.185.587.996)

Bersih

(75.476.605.984)

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

Paid-in capital in excess of par - net (continued)

Limited public offering I

Paid-in capital in excess of par

Stock issuance costs

Sub-total

Paid-in Capital in Excess of par - net

Difference in value arising from restructuring transactions of entities under common control

Acquisition of Shares of PT Megatama Karya Gemilang

Net asset value

Acquisition cost

Difference in value

Acquisition of Shares of PT Laras Maju Sakti

Net asset value

Acquisition cost

Difference in value

Net

23. SELISIH NILAI TRANSAKSI DENGAN PIHAK NON-PENGENDALI

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini terdiri dari:

Perolehan 30% saham PT Permata Alam Properti	
Biaya perolehan	(39.594.000.000)
Aset bersih yang diperoleh	40.906.288.336
Sub-jumlah	1.312.288.336

Pelepasan 20% saham PT Permata Alam Properti	
Harga pelepasan	27.400.000.000
Aset bersih yang dilepas	(27.270.858.890)
Keuntungan penjualan saham	(1.004.000.000)
Sub-jumlah	(874.858.890)

Pelepasan 20% saham PT Sentosa Buana Raya	
Harga pelepasan	14.863.303.000
Aset bersih yang dilepas	(14.837.630.898)
Sub-jumlah	25.672.102
Bersih	463.101.548

23. DIFFERENCE IN VALUE OF TRANSACTIONS WITH NON-CONTROLLING INTERESTS

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, this account consists of:

Acquisition of 30% of shares in PT Permata Alam Properti
Acquisition cost
Net asset value acquired
Sub-total

Disposal of 20% of shares in PT Permata Alam Properti
Purchase consideration
Net asset disposed
Gain on sale of shares
Sub-total

Disposal of 20% of shares in PT Sentosa Buana Raya
Purchase consideration
Net asset disposed
Sub-total
Net

24. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini terdiri dari:

Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak entitas anak	103.383.621.468
Restrukturisasi modal entitas anak	(590.074.899)
Jumlah	102.793.546.569

24. OTHER EQUITY COMPONENTS

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, this account consists of:

Difference between tax amnesty assets and liabilities of subsidiaries
Restructuring of the equity of subsidiaries
Total

24. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA (lanjutan)

Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak Entitas Anak (lanjutan)

Pada tahun 2016, beberapa entitas anak mencatat perubahan ekuitas seluruhnya sebesar Rp171.521.055.215 sebagai akibat keikutsertaan dalam program pengampunan pajak. Bagian kepemilikan entitas induk sebesar Rp103.383.621.468 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya. Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak entitas anak sebesar Rp102.202.600.568 telah dikonversi menjadi modal saham bagian Perusahaan.

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2026
PT Bangun Inti Artha	109.588.268.686
PT Permata Alam Properti	33.830.559.653
PT Sentosa Buana Raya	16.141.880.736
PT Megatama Karya Gemilang	12.411.876.107
Lain-lain	307.756
Jumlah	171.972.277.426

26. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	2026
Apartemen	21.132.598.268
Aset enhancements	4.336.245.159
Jumlah	25.468.843.427

Pendapatan Grup dari liabilitas kontrak pendanaan signifikan yang diakui untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar nihil (lihat Catatan 20).

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat penjualan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	2026
Apartemen	7.592.497.566
Jumlah	7.592.497.566

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat pembelian di atas 10% dari pendapatan.

24. OTHER EQUITY COMPONENTS (continued)

Difference between Tax Amnesty Assets and Liabilities of Subsidiaries (continued)

In 2016, several subsidiaries recorded total change in their equity as a result of their participation in the tax amnesty program which amounted to Rp171,521,055,215. The portion of ownership in the parent entity which amounted to Rp103,383,621,468 was recorded as other equity component. The difference between tax amnesty assets and liabilities of subsidiaries amounted to Rp102,202,600,568 has been converted into share capital of the Company.

25. NON-CONTROLLING INTERESTS

Equity attributable to non-controlling interests are as follows:

	31 Desember / December 31, 2025	
	109.791.215.327	PT Bangun Inti Artha
	33.839.366.466	PT Permata Alam Properti
	16.142.105.715	PT Sentosa Buana Raya
	12.700.757.179	PT Megatama Karya Gemilang
	942.863	Others
	172.474.387.550	Total

26. REVENUES

The details of revenues are as follows:

	2025	
	22.320.022.099	Apartments
	3.206.077.212	Asset enhancements
	25.526.099.311	Total

Revenues of the Group from significant component of contract liabilities recognized for the six months period ended June 30, 2026 and 2025 amounted to nil, respectively (see Note 20).

For the six months period ended June 30, 2026 and 2025, there are no sales exceeding 10% of total revenues.

27. COST OF REVENUES

The details of cost of revenues are as follows:

	2025	
	11.081.156.411	Apartments
	11.081.156.411	Total

For the six months period ended June 30, 2026 and 2025, there are no purchases above 10% of revenues.

28. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	2026	2025
Beban Penjualan		
Komisi	1.713.984.912	1.811.877.642
Promosi	517.390.618	622.649.630
Sub-jumlah	2.231.375.530	2.434.527.272
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	13.260.970.552	15.680.865.693
Perbaikan dan pemeliharaan	738.681.633	1.366.790.999
Jasa profesional dan konsultan	544.617.446	447.326.346
Sewa dan asuransi	513.295.421	506.807.404
Iuran dan perizinan	330.310.599	2.948.519.800
Administrasi efek	304.750.000	302.900.000
Utilitas	306.571.792	414.403.759
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200.000.000)	600.319.838	559.005.195
Sub-jumlah	16.599.517.281	22.226.619.196
Jumlah	18.830.892.811	24.661.146.468

29. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Rincian pendapatan (beban) lain-lain adalah sebagai berikut:

	2026	2025
Pendapatan lain-lain		
Lain-lain	89.089.027	32.825.874
Sub-jumlah	89.089.027	32.825.874
Beban lain-lain		
Beban pajak	(1.811.915.022)	(4.491.011.191)
Lain-lain	(100.429.458)	(47.079.387)
Sub-jumlah	(1.912.344.480)	(4.538.090.578)
Bersih	(1.823.255.453)	(4.505.264.704)

30. PENDAPATAN (BEBAN) KEUANGAN

Rincian pendapatan (beban) keuangan adalah sebagai berikut:

	2026	2025
Pendapatan bunga	653.766.765	712.264.710
Beban bunga dan keuangan	(17.437.612.393)	(3.115.094.903)
Bersih	(16.783.845.628)	(2.402.830.193)

Pendapatan bunga merupakan penghasilan bunga dari rekening bank, deposito berjangka serta dana yang dibatasi penggunaannya (lihat Catatan 4 dan 9).

Beban bunga merupakan beban bunga atas pinjaman, sedangkan beban keuangan merupakan biaya administrasi bank dan provisi atas fasilitas utang bank (lihat Catatan 17 dan 18).

28. OPERATING EXPENSES

The details of operating expenses are as follows:

Selling Expenses
Commissions
Promotions
Sub-total
General and Administration Expenses
Salaries and welfare
Repairs and maintenance
Professional and consultant fees
Rental and insurance
Contribution and licenses
Securities administration
Utilities
Others (each below Rp200,000,000)
Sub-total
Total

29. OTHER INCOME (EXPENSES)

The details of other income (expenses) are as follows:

Other income
Others
Sub-total
Other expenses
Tax expense
Others
Sub-total
Net

30. FINANCE INCOME (COSTS)

The details of finance income (costs) are as follows:

Interest income
Interest and financial expenses
Net

Interest income represents interest income from bank accounts, time deposits and restricted funds (see Notes 4 and 9).

Interest expenses represent interest expenses on loans, while financial expenses represent bank charges and provision of bank loan facilities (see Notes 17 and 18).

31. RUGI PER SAHAM

Perhitungan rugi per saham dasar dan dilusian adalah sebagai berikut:

	2026
Rugi bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(15.788.855.691)
Jumlah rata-rata tertimbang saham	13.592.128.209
Rugi per saham dasar dan dilusian	(1,16)

Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

31. LOSS PER SHARE

The calculation of basic and diluted loss per share is as follows:

	2025
	(17.220.282.446)
	13.592.128.209
	(1,27)

Net losses for the year attributable to owners of the parent entity
Weighted average number of shares
Basic and diluted loss per share

The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

32. INSTRUMEN KEUANGAN

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya, sebagai berikut:

- Kas dan setara kas dan aset keuangan lancar lainnya

Seluruh aset keuangan di atas jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga jumlah tercatat aset keuangan tersebut mendekati nilai wajarnya.
- Aset keuangan tidak lancar lainnya

Jumlah tercatat aset keuangan tidak lancar lainnya yang jatuh tempo lebih dari satu tahun mendekati nilai wajarnya karena dampak pendiskontoan tidak signifikan.
- Utang usaha - pihak ketiga, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, beban masih harus dibayar dan utang bank jangka pendek

Seluruh liabilitas keuangan di atas jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga jumlah tercatat liabilitas keuangan tersebut mendekati nilai wajarnya.
- Utang bank jangka panjang dan utang pihak berelasi

Utang bank jangka panjang dan utang pihak berelasi yang diperkirakan sebagai nilai kini dari seluruh arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan tingkat bunga saat ini untuk instrumen dan persyaratan yang sama, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

32. FINANCIAL INSTRUMENTS

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair values, as follows:

- Cash and cash equivalents and other current financial assets

All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying amounts of the financial assets approximate their fair values.
- Other non-current financial assets

The carrying amount of other non-current financial assets which has maturity of more than one year approximates its fair value as the impact of discounting is not significant.
- Trade payables - third parties, other current financial liabilities, accrued expenses and short-term bank loan

All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying amounts of the financial liabilities approximate their fair values.
- Long-term bank loan and due to related parties

Long-term bank loan and due to related parties are estimated as the present value of all future cash flows discounted using rates currently available for instruments on similar terms, credit risk and remaining maturities.

33. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Grup memiliki risiko suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usahanya. Manajemen secara berkesinambungan memantau proses manajemen risiko Grup untuk tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan pengendalian. Sistem dan kebijakan manajemen risiko ditelaah secara berkala untuk menyesuaikan dengan perubahan kondisi pasar dan aktivitas Grup.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group is exposed to interest rate risk, credit risk and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group's risk management process to achieve the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities.

33. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup tidak memiliki risiko suku bunga terutama karena tidak memiliki pinjaman dengan suku bunga mengambang.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

30 Juni / June 30, 2026					
		Akan Jatuh Tempo dalam / Will be Due in		Jatuh Tempo Tidak Ditentukan / Maturity Date Not Determined	
		Kurang dari 1 Tahun / Less than 1 Year	1 - 5 Tahun / 1 - 5 Years	Jumlah / Total	
Tanpa bunga		94.395.499.603	-	551.237.635.000	454.327.199.603
Bunga tetap		78.817.511.199	340.044.209.678	10.138.000.000	620.305.655.877
Jumlah		173.213.010.802	340.044.209.678	561.375.635.000	1.074.632.855.480
31 Desember / December 31, 2025					
		Akan Jatuh Tempo dalam / Will be Due in		Jatuh Tempo Tidak Ditentukan / Maturity Date Not Determined	
		Kurang dari 1 Tahun / Less than 1 Year	1 - 5 Tahun / 1 - 5 Years	Jumlah / Total	
Tanpa bunga		97.468.807.224	-	540.742.635.000	450.920.507.224
Bunga tetap		76.571.266.369	341.844.209.678	10.138.000.000	615.844.411.047
Jumlah		174.040.073.593	341.844.209.678	550.880.635.000	1.066.764.918.271

Non-interest bearing
Fixed rate
Total

Non-interest bearing
Fixed rate
Total

b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak rekanan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas di bank dan setara kas, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan jumlah tercatat atas akun-akun tersebut.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, kualitas kredit setiap kelas dari aset keuangan berdasarkan penilaian Grup adalah sebagai berikut:

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

a. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group does not have interest rate risk mainly because they do not have loans with floating interest rates.

The following table analyzes the financial liabilities by type of interest:

b. Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from their customers, clients or counterparties that fail to discharge their contractual obligations. The Group's financial instruments that potentially contain credit risk are cash in banks and cash equivalents, other current financial assets and other non-current financial assets. The maximum total credit risks exposure is equal to the amount of the respective accounts.

The Group manages and controls this risk by setting limits on the amount of risk they are willing to accept for respective customers and being more selective in choosing banks and financial institutions.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the credit quality per class of financial assets based on the Group's rating is as follows:

33. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

b. Risiko Kredit (lanjutan)

b. Credit Risk (continued)

30 Juni / June 30, 2026					
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai / <i>Past due and impaired</i>	Pencadangan / <i>Allowance</i>	Jumlah / <i>Total</i>	
Kas di bank dan setara kas	39.231.706.048	-	-	39.231.706.048	Cash in banks and cash equivalents
Aset keuangan lancar lainnya	2.756.886.549	5.122.201.082	(5.122.201.082)	2.756.886.549	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	43.924.259.826	-	-	43.924.259.826	Other non-current financial assets
Jumlah	85.912.852.423	5.122.201.082	(5.122.201.082)	85.912.852.423	Total
31 Desember / December 31, 2025					
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai / <i>Past due and impaired</i>	Pencadangan / <i>Allowance</i>	Jumlah / <i>Total</i>	
Kas di bank dan setara kas	41.593.488.184	-	-	41.593.488.184	Cash in banks and cash equivalents
Aset keuangan lancar lainnya	1.648.165.632	5.122.201.082	(5.122.201.082)	1.648.165.632	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	46.144.385.669	-	-	46.144.385.669	Other non-current financial assets
Jumlah	89.386.039.485	5.122.201.082	(5.122.201.082)	89.386.039.485	Total

Aset keuangan yang belum jatuh tempo terindikasi risiko kredit terutama dari kas di bank dan setara kas, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Financial assets that are not yet due which have indication of credit risk are mainly from cash in banks and cash equivalents, other current financial assets and other non-current financial assets.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat risiko kredit yang signifikan atas penempatan dana di bank, karena dana hanya ditempatkan pada bank yang mempunyai reputasi baik dan layak mendapatkan kredit.

Management believes that there is no significant credit risk on placements in banks, as funds are placed only in reputable and creditworthy banks.

Manajemen berkeyakinan bahwa akun piutang yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena aset yang menjadi objek piutang tersebut masih dikendalikan oleh Grup sampai seluruh piutang tersebut tertagih.

Management believes that accounts receivable that are not yet due have no significant credit risk, because the assets which are the object of these receivables are still controlled by the Group until the receivables are fully collected.

c. Risiko Likuiditas

c. Liquidity Risk

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangannya akibat kekurangan dana. Eksposur Grup atas risiko likuiditas pada umumnya timbul dari ketidaksesuaian profil jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds. The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatch of the maturities of financial assets and liabilities.

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo dari liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

The following tables summarize the maturity profile of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

33. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

c. Risiko Likuiditas (lanjutan)

c. Liquidity Risk (continued)

30 Juni / June 30, 2026					
Akan Jatuh Tempo dalam / Will be Due in					
Kurang dari 1 Tahun / Less than 1 Year	1 - 5 Tahun / 1 - 5 Years	Jatuh Tempo Tidak Ditentukan / Maturity Date Not Determined	Jumlah / Total		
Utang usaha - pihak ketiga	1.651.794.835	-	-	1.651.794.835	Trade payables - third parties
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	58.390.234.868	-	-	58.390.234.868	Other current financial liabilities
Beban masih harus dibayar	39.303.469.900	-	-	39.303.469.900	Accrued expenses
Utang bank jangka pendek	70.767.511.199	-	-	70.767.511.199	Short-term bank loan
Utang bank jangka panjang	3.100.000.000	340.044.209.678	-	343.144.209.678	Long-term bank loan
Utang pihak berelasi	-	-	561.375.635.000	561.375.635.000	Due to related parties
Jumlah	173.213.010.802	340.044.209.678	561.375.635.000	1.074.632.855.480	Total

31 Desember / December 31, 2025					
Akan Jatuh Tempo dalam / Will be Due in					
Kurang dari 1 Tahun / Less than 1 Year	1 - 5 Tahun / 1 - 5 Years	Jatuh Tempo Tidak Ditentukan / Maturity Date Not Determined	Jumlah / Total		
Utang usaha - pihak ketiga	2.163.293.567	-	-	2.163.293.567	Trade payables - third parties
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	58.530.406.719	-	-	58.530.406.719	Other current financial liabilities
Beban masih harus dibayar	41.725.106.938	-	-	41.725.106.938	Accrued expenses
Utang bank jangka pendek	69.121.266.369	-	-	69.121.266.369	Short-term bank loan
Utang bank jangka panjang	2.500.000.000	341.844.209.678	-	344.344.209.678	Long-term bank loan
Utang pihak berelasi	-	-	550.880.635.000	550.880.635.000	Due to related parties
Jumlah	174.040.073.593	341.844.209.678	550.880.635.000	1.066.764.918.271	Total

34. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

34. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, sebagai berikut:

The table below sets out a reconciliation of liabilities arising from financing activities for the six months period ended June 30, 2026 and for the year ended December 31, 2025, as follows:

30 Juni / June 30, 2026				
			Perubahan Non-Kas / Non-Cash Movement	
	Saldo Awal / Beginning Balance	Arus Kas / Cash Flows	Penurunan Modal Entitas Anak / Decrease of Capital of Subsidiaries	Saldo Akhir / Ending Balance
Utang pihak berelasi	550.880.635.000	10.495.000.000	-	561.375.635.000
				Due to related parties
31 Desember / December 31, 2025				
			Perubahan Non-Kas / Non-Cash Movement	
	Saldo Awal / Beginning Balance	Arus Kas / Cash Flows	Reklasifikasi menjadi Uang Jaminan Dari Pihak Berelasi / Reclassification to Security Deposits From Related Parties	Saldo Akhir / Ending Balance
Utang pihak berelasi	521.979.850.584	42.651.093.186	(13.750.308.770)	550.880.635.000
				Due to related parties

35. PERJANJIAN DAN IKATAN YANG SIGNIFIKAN

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Operasional No. 2 tanggal 18 November 2009 dan Akta Risalah Rapat No. 2 tanggal 30 September 2014, yang dibuat di hadapan Hanna Widjaja, S.H., M.Si., notaris di Jakarta, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), entitas anak, mengadakan kerjasama operasi dengan PT Pusat Mode Indonesia (PMI) yaitu Badan Kerjasama Operasional - Fortuna Indonesia (KSOFI), yang mengembangkan suatu proyek hunian dan/atau non-hunian di Jakarta. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut, FCC akan berkontribusi dana pengembangan dan pembangunan proyek termasuk biaya operasional pembangunan proyek yang akan disetor sesuai kebutuhan, sedangkan PMI akan berkontribusi tanah seluas 20.000 m² dengan nilai kesepakatan Rp5.695.000 per m² pada tahap I dan tahap II seluas 23.807 m² dengan nilai kesepakatan Rp6.195.000 per m², sehingga, nilai keseluruhan sebesar Rp261.384.365.000.

Perjanjian kerjasama ini akan berlaku sampai proyek selesai dan habis terjual (FCC dan PMI akan menghitung penyelesaian proyek). Hasil bersih dari penjualan proyek, setelah dikurangi biaya operasional pembangunan proyek akan digunakan terlebih dahulu untuk pengembalian investasi FCC dan PMI secara proporsional yaitu masing-masing sebesar 70% dan 30% (pengembalian investasi milik PMI yang telah dilakukan oleh KSOFI hanya terbatas pada kontribusi atas tanah sebesar Rp261.384.365.000). Kelebihan dana pada rekening KSOFI, setelah investasi dikembalikan kepada FCC dan PMI, maka akan diperhitungkan sebagai pembagian keuntungan bersih proyek.

Sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan bersama, disepakati bahwa perhitungan keuntungan (hasil penjualan proyek dan/atau pendapatan/penjualan lainnya dikurangi biaya operasional, biaya pembangunan proyek, pengembalian investasi yang berkontribusi masing-masing pihak dan pengeluaran lainnya) yang akan diperoleh PMI untuk keseluruhan proyek (pembangunan tahap 1, 2 dan 3) yang dikerjasamakan atas tanah seluas 43.807 m² termasuk kenaikan nilai NJOP adalah sebesar Rp106.773.329.904 atau dialokasikan dengan 176 unit apartemen. Dengan demikian, artinya apabila pada akhir seluruh proyek terjadi kekurangan keuntungan, maka porsi PMI tetap mendapatkan pembagian keuntungan sebagaimana tersebut.

Dan, apabila pada akhir seluruh proyek terjadi kekurangan/kerugian maka akan menjadi risiko dan tanggung jawab FCC, demikian juga apabila pada akhir seluruh proyek terdapat kelebihan maka kelebihan tersebut menjadi hak dan milik FCC sepenuhnya.

Perhitungan tersebut bersifat final. Namun, sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, belum terdapat penyerahan apapun kepada PMI maupun FCC.

35. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

- a. In accordance with Joint Operation Agreement Deed No. 2 dated November 18, 2009 and the Minutes of Meeting No. 2 dated September 30, 2014, which made in the presence of Hanna Widjaja, S.H., M.Si., notary in Jakarta, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), a subsidiary, entered into a joint operation with PT Pusat Mode Indonesia (PMI), namely Badan Kerjasama Operasional - Fortuna Indonesia (KSOFI), which would develop a residential and/or non-residential projects in Jakarta. Based on the agreement, FCC will contribute to fund the project's development and construction including operational project construction cost which will be paid as required, while PMI will contribute land with an area of 20,000 m² with an agreed value of Rp5,695,000 per m² for Phase I and for Phase II with a land area of 23,807 m² with an agreed value of Rp6,195,000 per m², thus, the total amount is Rp261,384,365,000.

This agreement will be valid until the project is completed and sold out (FCC and PMI will compute the settlement of the project). Net proceeds from the sale of that project, after deducting operational project development costs will first be used to repay the investments of FCC and PMI in the proportion of 70% and 30%, respectively, (the repayment on PMI's investment that has been made by KSOFI is only limited to the land contribution of Rp261,384,365,000). Excess cash in the KSOFI account, after the repayment of investment to FCC and PMI, will be calculated as distribution of the project's net profits.

In accordance with the agreements and mutual agreement, it was agreed that the calculation of profits (project sales proceeds and/or other income/revenues minus operational costs, project development costs, return on investments contributed by each party and other expenses) to be obtained by PMI for entire project (phases 1, 2 and 3) which cooperated on a land area of 43,807 m² including the increase in NJOP value amounted to Rp106,773,329,904 or allocated to 176 units of apartments. Thus, this means that if at the end of the entire project there is a shortage of profits, PMI's portion will still receive profit sharing as such.

And, if at the end of the entire project there is a shortage/loss then it will be the risk and responsibility of the FCC, likewise if at the end of the entire project there is an excess then the excess becomes the full claim of and belong to FCC.

The calculation is final. However, as of the date of completion of the consolidated financial statements, there has not been any handover to PMI and FCC.

35. PERJANJIAN DAN IKATAN YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

- b. Berdasarkan Akta Kerjasama Operasional Sahid Multi Pratama Gemilang No. 55 tanggal 28 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Marina Soewana, S.H., notaris di Jakarta, PT Multi Pratama Gemilang (MPG), entitas anak, mengadakan kerjasama dengan PT Hotel Sahid Jaya International Tbk (HSJI) dengan nama Kerja Sama Operasional Sahid Multipratama Gemilang (KSO Sahid MPG) dengan kegiatan usaha pembangunan proyek yakni membangun ruang perkantoran dan/atau apartemen berikut sarana dan prasarannya, mengelola proyek serta memasarkan unit yang ada dalam proyek tersebut. Selanjutnya, Akta tersebut diadendumkan dengan Akta No. 41 tanggal 19 Desember 2009 yang dibuat di hadapan notaris yang sama. MPG telah membayar uang tunai kepada HSJI sebesar Rp141.592.500.000 dan dalam bentuk apartemen dan perkantoran seluas 12.169,93 m² semi gross sebagai pengembalian kontribusi investasi HSJI pada KSO Sahid MPG. Setelah itu, seluruh aset, inventaris kantor dan dana-dana yang dimiliki oleh KSO Sahid MPG menjadi milik MPG.

Berdasarkan adendum terakhir KSO Sahid MPG No. 2324 tanggal 20 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, HSJI dan MPG menyetujui bahwa hasil penjualan proyek akan dipergunakan untuk mengembalikan kontribusi masing-masing pihak. Pengembalian kepada HSJI dalam bentuk uang tunai kepada HSJI sebesar Rp141.592.500.000 dan Rp80.000.000.000 dalam bentuk unit-unit apartemen perkantoran seluas 10.041,83 m² semi gross. Pengembalian kepada MPG dalam bentuk seluruh unit yang belum terjual dan dikurangi bagian HSJI, inventaris kantor dan dana-dana yang dimiliki oleh KSO Sahid MPG, sehingga sejak tanggal tersebut KSO Sahid MPG dikonsolidasi ke dalam laporan keuangan Perusahaan.

- c. Berdasarkan Akta Kerjasama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang No. 16 tanggal 29 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., notaris di Jakarta, PT Megatama Karya Gemilang (MKG), entitas anak, mengadakan kerjasama dengan PT Sahid (SAHID) dengan nama Kerja Sama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang (KSO Sahid MKG) dengan kegiatan usaha pembangunan proyek yakni membangun suatu unit-unit bangunan hunian dan/atau non hunian berikut sarana dan prasarannya, mengelola proyek, dan memasarkan serta menjual unit yang ada dalam proyek tersebut.

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut, MKG akan berkontribusi dana pengembangan dan pembangunan proyek termasuk biaya operasional pembangunan proyek yang akan disetor sesuai kebutuhan, sedangkan SAHID akan menyediakan tanah seluas 10.195 m². Selain itu, SAHID juga diberikan hak prioritas untuk membeli unit MKG selama 30 bulan dari tanggal perjanjian dengan nilai kesepakatan Rp13.000.000 per m² yang akan meningkat menjadi Rp16.000.000 per m². Namun, SAHID tidak menggunakan hak tersebut.

35. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

- b. In accordance with Notarial Deed of Joint Venture Sahid Multi Pratama Gemilang No. 55 dated June 28, 2006 which made in the presence of Marina Soewana, S.H., notary in Jakarta, PT Multi Pratama Gemilang (MPG), a subsidiary, entered into an agreement with PT Hotel Sahid Jaya International Tbk (HSJI) with the name of Kerja Sama Operasional Sahid Multipratama Gemilang (KSO Sahid MPG) with scope of activity of office development project and/or apartment with supporting infrastructure, managing and marketing that project. Subsequently, the Deed has been amended with Deed No. 41 dated December 19, 2009 from the same notary. MPG paid cash to HSJI amounted to Rp141,592,500,000 and apartment and office with total semi gross area of 12,169.93 m² as the withdrawal of HSJI's investment contribution in KSO Sahid MPG. Furthermore, assets, office equipment and cash owned by KSO Sahid MPG belong to MPG.

Based on the latest amendment of KSO Sahid MPG No. 2324 dated August 20, 2015 which made in the presence of Rudy Siswanto, S.H., notary in Jakarta, HSJI and MPG agreed that result from sale of the project will be used for repayment of contribution of each party. Repayment for HSJI by cash amounted to Rp141,592,500,000 and Rp80,000,000,000 by apartment and office units with gross area of 10,041.83 m². Repayment for MPG in the form of unsold units and deducted portion of HSJI, office equipment and funds including funds held by KSO Sahid MPG, therefore since aforementioned date KSO Sahid MPG was consolidated into the Company's financial statements.

- c. In accordance with Notarial Deed of Joint Operation of Sahid Megatama Karya Gemilang No. 16 dated March 29, 2010 which made in the presence of Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., notary in Jakarta, PT Megatama Karya Gemilang (MKG), a subsidiary, entered into a cooperation with PT Sahid (SAHID) under the name of Kerja Sama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang (KSO Sahid MKG) with scope of activity construction project such as residential and/or non-residential building units including its facilities, managing the project, and marketing and selling that project.

Based on that Joint Operation agreement, MKG will contribute construction fund including operational project development cost which will be paid as required, and SAHID will provide the land with an area of 10,195 m². Beside that, SAHID had given priority rights to purchase MKG units for 30 months since the agreement date with the agreed price of Rp13,000,000 per m² which will increase to Rp16,000,000 per m². However, SAHID did not use its rights.

**35. PERJANJIAN DAN IKATAN YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Perjanjian kerjasama ini akan berlangsung sampai seluruh proyek habis terjual (akan diadakan perhitungan dan pemberesan proyek oleh MKG dan SAHID).

Berdasarkan adendum perjanjian No. 518 tanggal 18 Desember 2012, dialokasi porsi antara MKG dengan SAHID masing-masing adalah sebesar 88.422 m² atau 250 unit, dan 44.035 m² atau 107 unit, sehingga sejak tanggal tersebut KSO Sahid MKG dikonsolidasi ke dalam laporan keuangan Perusahaan.

**35. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS
(continued)**

This agreement is valid until the entire project is sold (MKG and SAHID will compute and settle the project).

Based on amendment agreement No. 518 dated December 18, 2012, allocated portion between MKG and SAHID which are 88,422 m² or 250 units, and 44,035 m² or 107 units, respectively, therefore since aforementioned date KSO Sahid MKG was consolidated to the Company's financial statements.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Pada Tanggal 30 Juni 2026

**Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

As Of June 30, 2026

**And For The Six Months Period Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. KASUS HUKUM

Berikut merupakan kasus-kasus hukum Grup:

36. LITIGATION CASES

The litigation cases of the Group are as follows:

Pihak-Pihak / Parties	Objek Perkara / Object of the Case	Putusan Perkara / Case Decision	Status Perkara / Case Status
No. Perkara / Case No. 126/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt Tanggal Register / Register Date: 11 Februari 2021 / February 11, 2021 Penggugat / Plaintiff: PT Lumbung Mas Sejahtera (LMS *) dan / and PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG) *) Tergugat / Defendant: PT Wisma Aman Sentosa, Sinta Kurniati A., Gunawan W., Indri Ristiansyah, S.H., PT Palu Gada Mas, PT Surya Jaya Inovasi, Oktaviana Kusuma Anggraini, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum / PT Wisma Aman Sentosa, Sinta Kurniati A., Gunawan W., Indri Ristiansyah, S.H., PT Palu Gada Mas, PT Surya Jaya Inovasi, Oktaviana Kusuma Anggraini, Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia c.q. Directorate General of Legal Administrative Affairs	Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan PT Oceania Development / PT Oceania Development's Receipt of Notification of Changes to Company Data	LMS *) dan MTU kalah ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui putusan No. 126/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt tanggal 8 Juni 2022 yang amarnya berbunyi: Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. / LMS *) and MTU lost in District Court of West Jakarta with verdict No. 126/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt dated June 8, 2022 which reads: Plaintiff's claim cannot be accepted.	LMS *) dan MTU sedang mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta. / LMS *) and MTU are currently filing an appeal to the High Court of Jakarta.
No. Perkara / Case No. 19 /G/2021/PTUN.Jkt Tanggal Register / Register Date: 15 Januari 2021 / January 15, 2021 Penggugat / Plaintiff: PT Lumbung Mas Sejahtera *) dan / and PT Indo Prakarsa Gemilang *) Tergugat / Defendant: Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia / Directorate General of Legal Administrative Affairs and Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia	Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan PT Oceania Development / PT Oceania Development's Receipt of Notification of Changes to Company Data	- LMS *) dan IPG *) kalah ditingkat PTUN Jakarta melalui putusan No. 19/G/2021/PTUN.Jkt tanggal 26 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi: Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. / LMS *) and IPG *) lost at the Jakarta Administrative Court level through decision No. 19/G/2021/PTUN.Jkt dated August 26, 2021, which reads: Plaintiff's claim cannot be accepted. - LMS *) dan IPG *) kalah ditingkat Pengadilan Tinggi TUN Jakarta melalui putusan No. 237/B/2021/PT.TUN tanggal 15 Desember 2021. / LMS *) and IPG *) lost at the High Court of TUN Jakarta through decision No. 237/B/2021/PT.TUN dated December 15, 2021. - LMS *) dan IPG *) kalah ditingkat Kasasi TUN melalui putusan No. 283 K/TUN/2022 tanggal 16 Juni 2022. / LMS *) and IPG *) lost at Cassation TUN through decision No. 283 K/TUN/2022 dated June 16, 2022.	LMS *) dan IPG *) masih mempertimbangkan untuk melakukan upaya hukum lanjutan. / LMS *) and IPG *) are still considering taking further legal action.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Pada Tanggal 30 Juni 2026

**Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

As Of June 30, 2026

**And For The Six Months Period Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. KASUS HUKUM (lanjutan)

37. LITIGATION CASES (continued)

Pihak-Pihak / Parties	Objek Perkara / Object of the Case	Putusan Perkara / Case Decision	Status Perkara / Case Status
No. Perkara / Case No. 283/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst Tanggal Register / Register Date: 4 Juni 2020 / June 4, 2020 Pembantah / Contender: Perusahaan / The Company Terbantah / Refuted: PT Wisma Aman Sentosa, PT Mitra Tirta Utama, PT Indo Prakarsa Gemilang, PT Lumbung Mas Sejahtera	Perlawanan Pihak Ketiga Derden Verzet / Third Party Resistance Derden Verzet	- Perusahaan kalah ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 283/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst tanggal 14 Januari 2021, yaitu: 1. Menyatakan Perusahaan sebagai pembantah yang tidak benar 2. Menolak bantahan Perusahaan untuk seluruhnya / <i>The Company lost in District Court of Central Jakarta with verdict No. 283/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst dated January 14, 2021, as follows:</i> 1. Declare the Company as untrue contender 2. Reject all of the Company's objection - Perusahaan menang ditingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 225/PDT/2021/PT.DKI tanggal 16 Agustus 2021. / <i>The Company won in appeal in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 225/PDT/2021/PT.DKI dated August 16, 2021.</i> - Berdasarkan hasil keputusan kasasi yang diterima tanggal 15 Desember 2022, Perusahaan kalah ditingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 1662.K/Pdt/2022 tanggal 13 Juni 2022, yaitu: 1. Menyatakan Perusahaan sebagai pembantah yang tidak benar 2. Menolak bantahan Perusahaan untuk seluruhnya / <i>Based on the result of cassation verdict which was received on December 15, 2022, the Company lost in cassation appeal at the Supreme Court of Republic of Indonesia with verdict No. 1662.K/Pdt/2022 dated June 13, 2022, as follows:</i> 1. Declare the Company as untrue contender 2. Reject all of the Company's objection - Berdasarkan Informasi Perkara di website Mahkamah Agung, Perusahaan kalah ditingkat Peninjauan Kembali melalui putusan No. 1344 PK/PDT/2024 tanggal 18 Desember 2024, yaitu menolak Peninjauan Kembali. / <i>Based on the Case Information at the Supreme Court website, the Company lost at the Judicial Review level through decision No. 1344 PK/PDT/2024 dated December 18, 2024, namely rejecting the Judicial Review.</i>	
No. Perkara / Case No. 315/Pdt.G/2016/PN JKT.PST Tanggal Register / Register Date: 2 Juni 2016 / June 2, 2016 Penggugat / Plaintiff: PT Wisma Aman Sentosa Tergugat / Defendant: PT Lumbung Mas Sejahtera *), PT Indo Prakarsa Gemilang *), PT Mitra Tirta Utama dan / and PT Oceania Development	Wanprestasi atas proyek kerjasama pada OD / Default of joint project of OD	- IPG dan LMS kalah ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 315/Pdt.G/2016/PN JKT.PST tanggal 27 Maret 2017. / <i>IPG and LMS lost in District Court of Central Jakarta with verdict No. 315/Pdt.G/2016/PN JKT.PST dated March 27, 2017.</i> - IPG dan LMS menang ditingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 324/PDT/2017/PT.DKI tanggal 7 September 2017. / <i>IPG and LMS won in appeal in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 324/PDT/2017/PT.DKI dated September 7, 2017.</i>	

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Pada Tanggal 30 Juni 2026

**Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

As Of June 30, 2026

**And For The Six Months Period Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. KASUS HUKUM (lanjutan)

37. LITIGATION CASES (continued)

Pihak-Pihak / Parties	Objek Perkara / Object of the Case	Putusan Perkara / Case Decision	Status Perkara / Case Status
		• IPG dan LMS kalah ditingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 1800k/pdt/2018 tanggal 29 Agustus 2018. / <i>IPG and LMS lost in cassation at the Supreme Court of the Republic of Indonesia with verdict No. 1800k/pdt/2018 dated August 29, 2018.</i> • IPG dan LMS kalah ditingkat peninjauan kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 452/PK/Pdt/2019 tanggal 15 Oktober 2019 yaitu: 1. LMS *) dan IPG *) wajib mengembalikan kepemilikan saham di OD kepada WAS masing-masing sebesar 35.200 saham dan 57.600 saham; 2. LMS *) dan IPG *) wajib membayar ganti rugi kepada WAS masing-masing sebesar Rp35.000.000.000 dan Rp57.000.000.000 (Catatan 15). / <i>IPG and LMS lost in the judicial review at the Supreme Court of the Republic of Indonesia with verdict No. 452/PK/Pdt/2019 dated October 15, 2019 as follows:</i> 1. LMS *) and IPG *) required to return shares ownership in OD to WAS consisting of 35,200 and 57,600 shares, respectively; 2. LMS *) and IPG *) required to pay compensation to WAS amounted to Rp35,000,000,000 and Rp57,000,000,000, respectively (Note 15). • IPG dan LMS kalah ditingkat peninjauan kembali kedua pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 527/PK/Pdt/2021 tanggal 8 September 2021. / <i>IPG and LMS lost in the second judicial review at the Supreme Court of the Republic of Indonesia through decision No. 527/PK/Pdt/2021 dated September 8, 2021.</i>	
No. Perkara / Case No. 332/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst Tanggal Register / Register Date: 25 Juni 2020 / June 25, 2020 Penggugat / Plaintiff : PT Lumbung Mas Sejahtera *), PT Indo Prakarsa Gemilang *) dan / and PT Mitra Tirta Utama	Mengangkat Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 11 Mei 2020 / <i>Lift the Minutes of Execution of Confiscation dated May 11, 2020</i>	• LMS *), IPG *) dan MTU kalah ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 332/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst tanggal 9 Februari 2021 yaitu menolak bantahan para penggugat. / <i>LMS *), IPG *) and MTU lost the case in the District Court of Central Jakarta with verdict No. 332/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst dated February 9, 2021 which rejected the plaintiffs' objection.</i>	

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Pada Tanggal 30 Juni 2026

**Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

As Of June 30, 2026

**And For The Six Months Period Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. KASUS HUKUM (lanjutan)

37. LITIGATION CASES (continued)

Pihak-Pihak / Parties	Objek Perkara / Object of the Case	Putusan Perkara / Case Decision	Status Perkara / Case Status
Tergugat / <i>Defendant</i> : PT Wisma Aman Sentosa (WAS) dan / and PT Oceania Development (OD)	Tanah Seluas 4.655 m ² / Land of 4,655 m ²	- LMS *), IPG *) dan MTU kalah ditingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 394/PDT/2021/PT.DKI tanggal 7 Oktober 2021. / <i>LMS *), IPG *) and MTU lost the case in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 394/PDT/2021/PT.DKI dated October 7, 2021.</i> - LMS *), IPG *) dan MTU kalah ditingkat Kasasi di Mahkamah Agung melalui putusan No. 2821 K/PDT/2023 tanggal 30 Oktober 2023 (<i>Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung diterima pada tanggal 21 Desember 2023</i>). / <i>LMS *), IPG *) and MTU lost at the cassation level at the Supreme Court through decision No. 2821 K/PDT/2023 dated October 30, 2023 (Relaas Notification of the Contents of the Supreme Court Decision received on December 21, 2023).</i> - LMS *), IPG *) dan MTU kalah ditingkat peninjauan kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 172 PK/Pdt/2025 tanggal 12 Maret 2025 berdasarkan Informasi Perkara di Website Mahkamah Agung Republik Indonesia. / <i>LMS *), IPG *) and MTU lost in the judicial review at the Supreme Court of the Republic of Indonesia with verdict No. 172 PK/Pdt/2025 dated March 12, 2025 based on Case Information on the Website of the Supreme Court of the Republic of Indonesia.</i> - BIA menang ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 536/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst tanggal 26 Januari 2020. / <i>BIA won in District Court of Central Jakarta with verdict No. 536/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst dated January 26, 2020.</i> - BIA menang ditingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 702/PDT/2020/PT DKI tanggal 15 Maret 2021. / <i>BIA won in appeal in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 702/PDT/2020/PT DKI dated March 15, 2021.</i>	Berdasarkan putusan No. 529/PDT.G/2018/PN Jkt.Pst tanggal 6 Oktober 2021, menyatakan bahwa Putusan No. 536/Pdt.Bth/2019/PN.Pst telah berkekuatan hukum tetap. / <i>Based on decision No. 529/PDT.G/2018/PN Jkt.Pst dated October 6, 2021, stated that decision No. 536/Pdt.Bth/2019/PN.Pst has permanent legal force.</i>
No. Perkara / Case No. 536/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst Tanggal Register / Register Date: 6 September 2019 / September 6, 2019			
Penggugat / <i>Plaintiff</i> : PT Bangun Inti Artha			
Tergugat / <i>Defendant</i> : Hendrew Sastra Husnandar, Ikatan Wanita Kristen Indonesia, PT Wijaya Wisesa Realty, PT Nirwana Harapan Tunggal dan / and Persekutuan Gereja Gereja Indonesia dan / and KRMH Japto Sulistyio			

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Pada Tanggal 30 Juni 2026

**Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

As Of June 30, 2026

**And For The Six Months Period Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. KASUS HUKUM (lanjutan)

37. LITIGATION CASES (continued)

Pihak-Pihak / Parties	Objek Perkara / Object of the Case	Putusan Perkara / Case Decision	Status Perkara / Case Status
No. Perkara / Case No. 754 /Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst Tanggal Register / Register Date: 6 Desember 2021 Penggugat / Plaintiff: Hendrew Sastra Husnandar Tergugat / Defendant: Ikatan Wanita Kristen Indonesia, PT Bangun Inti Artha, PT Wijaya Wisesa Realty, PT Nirwana Harapan Tunggal, Persekutuan Gereja Gereja di Indonesia, KRMH Japto Sulistyo, Henny Kurnia Tjahja, SH, Kakanwil III Dirjen Piutang dan Lelang Negara, Muhani Salim dan / and Kakan Pertanahan Kota Jakarta Pusat	Tanah Seluas 4.655 m² / Land of 4,655 m²	- BIA kalah ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 754/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 16 Maret 2023. / <i>BIA lost in District Court of Central Jakarta with verdict No. 754/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst dated March 16, 2023.</i> - BIA kalah ditingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 882/PDT/2023/PT DKI Jakarta tanggal 18 September 2023. / <i>BIA lost at the DKI Jakarta High Court level through a decision No. 882/PDT/2023/PT DKI Jakarta dated September 18, 2023.</i> - BIA menang ditingkat Kasasi Mahkamah Agung melalui putusan No. 6471 K/PDT/2024, berdasarkan Informasi Perkara di Website Mahkamah Agung Republik Indonesia. / <i>BIA won at the cassation level at the Supreme Court through decision No. 6471 K/PDT/2024, based on Case Information on the Website of the Supreme Court of the Republic of Indonesia.</i> - BIA menang ditingkat peninjauan kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 53 PK/Pdt/2026 tanggal 25 Februari 2026 berdasarkan Informasi Perkara di Website Mahkamah Agung Republik Indonesia. / <i>BIA won in the judicial review at the Supreme Court of the Republic of Indonesia with verdict No. 53 PK/Pdt/2026 dated February 25, 2026 based on Case Information on the Website of the Supreme Court of the Republic of Indonesia.</i>	
No. Perkara / Case No. 322/Pdt.G/2022/PN.Bdg Tanggal Register / Register Date: 5 Juli 2022 / July 5, 2022 Penggugat / Plaintiff : PT Bangun Inti Artha Tergugat / Defendant: Hendrew Sastra Husnandar	Perbuatan Melawan Hukum / Act Against the Law	- BIA kalah ditingkat Pengadilan Negeri Bandung melalui putusan No. 322/Pdt.G/2022/PN.Bdg tanggal 6 April 2023. / <i>BIA lost at the Bandung District Court level through decision No. 322/Pdt.G/2022/PN.Bdg dated April 6, 2023.</i> - BIA kalah ditingkat Pengadilan Tinggi Bandung melalui putusan No. 352/PDT/2023/PT BDG tanggal 6 Juli 2023. / <i>BIA lost at the Bandung High Court level through a decision No. 352/PDT/2023/PT BDG dated July 6, 2023.</i>	

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Pada Tanggal 30 Juni 2026

**Dan Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

As Of June 30, 2026

**And For The Six Months Period Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. KASUS HUKUM (lanjutan)

37. LITIGATION CASES (continued)

Pihak-Pihak / Parties	Objek Perkara / Object of the Case	Putusan Perkara / Case Decision	Status Perkara / Case Status
No. Perkara / Case No. 662/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim Tanggal Register / Register Date : 22 November 2023 / November 22, 2023 Penggugat / Plaintiff : Muhammad Yusuf Riki Yakub Muhammad Arifin Tergugat / Defendant : Hj. Meryam PT Pusat Mode Indonesia Perusahaan / the Company KSO Fortuna Indonesia	Perbuatan Melawan Hukum / Act Against the Law	• KSOFI menang ditingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui putusan No. 662/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim tanggal 1 Oktober 2024. / KSOFI won at the East Jakarta District Court level through decision No. 662/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim dated October 1, 2024. • KSOFI menang ditingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 227/Pdt/2025/PT.DKI tanggal 26 Februari 2025. / KSOFI won at the DKI Jakarta High Court level through decision No. 227/Pdt/2025/PT.DKI dated February 26, 2025.	Perkara telah selesai dan inkrah/berkekuatan hukum tetap karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, Penggugat tidak mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. / The case has become final and legally binding (inkrah) as the Plaintiff failed to file an Appeal to the Supreme Court of the Republic of Indonesia within the statutory time limit.

*) bukan merupakan entitas anak sejak 15 Desember 2022 / no longer subsidiaries since December 15, 2022

38. PENERBITAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU, AMENDEMENT DAN PENYESUAIAN

DSAK IAI telah menerbitkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan baru, amendemen dan penyesuaian yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan konsolidasian untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2027

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"; dan
- PSAK 119, "Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan".

Grup masih mengevaluasi dampak dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan baru, amendemen dan penyesuaian di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

38. ISSUANCE OF NEW, AMENDMENTS AND IMPROVEMENTS TO THE STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS

DSAK IAI has issued the following new, amendments and improvements to the Statements of Financial Accounting Standards which will be applicable to the consolidated financial statements with annual periods beginning on or after:

January 1, 2027

- PSAK 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements"; and
- PSAK 119, "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures".

The Group is still evaluating the effects of these new, amendments and improvements to the Statements of Financial Accounting Standards and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.