

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024**

***PT LIPPO CIKARANG Tbk
AND SUBSIDIARIES***

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024***



Daftar Isi	Halaman/ <u>Pages</u>	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2025 and 2024</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



Surat Pernyataan Direksi
Directors' Statement Letter

Tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian
On the Responsibility for the Consolidated Financial Statements

Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
Serta untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
As of December 31, 2025 and 2024
And for the Years Ended December 31, 2025 and 2024

PT Lippo Cikarang Tbk dan Entitas Anak
PT Lippo Cikarang Tbk and Subsidiaries
No: 009/LC/FAA/III/2026

Kami yang bertandatangan di bawah ini / We, the undersigned:

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Nama / Name | : | Marshal Martinus Tissadharna |
| | Alamat Kantor / Office Address | : | Easton Commercial Centre, Jl. Gn. Pangerman Kav. 05
Lippo Cikarang, Bekasi – 17550, Jawa Barat - Indonesia |
| | Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card | : | Jalan Sutera Narada VI/28
Serpong Utara
Tangerang Selatan |
| | Nomor Telepon / Phone Number | : | (021) 8972484 |
| | Jabatan / Position | : | Direktur / Director |
| 2 | Nama / Name | : | Indryanarum |
| | Alamat Kantor / Office Address | : | Easton Commercial Centre, Jl. Gn. Pangerman Kav. 05
Lippo Cikarang, Bekasi – 17550, Jawa Barat - Indonesia |
| | Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card | : | Apt Pakubuwono Terrace N/8/C9
Jl. Ciledug Raya RT004/RW005
Cipulir, Kebayoran Lama |
| | Nomor Telepon / Phone Number | : | (021) 8972484 |
| | Jabatan / Position | : | Direktur / Director |

menyatakan bahwa:

state that:

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 1 | Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Cikarang Tbk dan entitas anak; | 1 | We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Lippo Cikarang Tbk and subsidiaries; |
| 2 | Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Cikarang Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2 | The consolidated financial statements of PT Lippo Cikarang Tbk and subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3 | a) Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Cikarang Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3 | a) All information in the consolidated financial statements of PT Lippo Cikarang Tbk and subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner; |
| | b) Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Cikarang Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | | b) The consolidated financial statements of PT Lippo Cikarang Tbk and subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact; |
| 4 | Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Lippo Cikarang Tbk dan entitas anak. | 4 | We are responsible for internal control system of PT Lippo Cikarang Tbk and subsidiaries. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya

We certify the accuracy of this statement

Lippo Cikarang, 26 Februari 2026 / February 26, 2026
PT Lippo Cikarang Tbk


Marshal Martinus Tissadharna Indryanarum

PT LIPPO CIKARANG Tbk
Kantor Pusat & Pemasaran :

Easton Commercial Centre, Jl. Gn. Pangerman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia
Telp. (021) 897-2484, 897-2488 (Hunting) Fax. (021) 897-2093, 897-2493

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00115/2.1030/AU.1/03/1155-2/1/III/2026

RSM Indonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Lippo Cikarang Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Cikarang Tbk dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup sesuai dengan Kode Etik Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Lippo Cikarang Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a material accounting policies information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of December 31, 2025, and their consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IAPI"). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with Code of Ethics for Public Accountants established by IAPI, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, Registered Public Accountants is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Licence: KMK No.477/KM.1/2015
Registered at the Indonesia Financial Services Authority (OJK)



Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Nilai Tercatat atas Persediaan Real Estat

Pada tanggal 31 Desember 2025 Grup mencatat persediaan aset real estat sebesar Rp8.404.529 juta dimana jumlah tersebut mencakup 75,23% dari jumlah aset Grup.

Grup mengakui aset real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan tanah yang belum dan sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi di mana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Selain itu perhitungan yang dilakukan manajemen atas biaya perolehan persediaan aset real estat melibatkan estimasi dalam penentuan biaya proyek.

Pengungkapan Grup mengenai persediaan dijelaskan pada Catatan 2.j dan 6.

Kami merespons hal audit utama dengan melakukan prosedur audit termasuk:

- Memeroleh pemahaman dan evaluasi desain dan implementasi pengendalian internal Grup yang relevan terkait dengan persediaan real estat;
- Melakukan pengujian terhadap dokumen pendukung kapitalisasi biaya ke persediaan real estat secara uji petik;
- Melakukan pengujian atas dokumen perizinan proyek;
- Melakukan evaluasi keakuratan dan alokasi estimasi biaya proyek dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan atas unit proyek serta memeriksa dokumen pendukung;
- Melakukan pengamatan fisik aset proyek;
- Melakukan evaluasi atas persediaan real estat yang menjadi objek kasus hukum material;
- Melakukan pengujian nilai realisasi bersih secara uji petik; dan
- Melakukan penilaian ketepatan pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Carrying Value of Real Estate Inventories

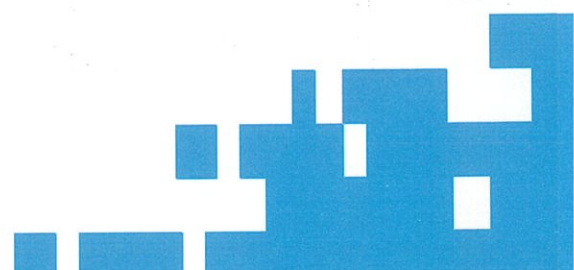
As of December 31, 2025 the Group recorded inventories assets real estate amounting to Rp8,404,529 million which account for 75.23% of the Group's total assets.

The Group recognize real estate assets, which consist of inventories of land and buildings, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at the lower of cost or net realizable value. In addition, management's calculation of the value of the inventories real estate assets involves estimation in determining project cost

The Group's disclosures regarding inventories are explained in Notes 2.j and 6.

We responds the key audit matter by performing audit procedures including:

- *Obtain understanding and evaluating the design and implementation of the Group's relevant internal controls in respect to inventories real estate;*
- *Perform testing on supporting document of cost capitalization of inventories real estate by sampling;*
- *Perform testing of projects' permit documents;*
- *Evaluate accuracy estimation and allocation project cost and estimation of costs necessary to make the sale of unit's project and check the supporting document;*
- *Perform physical observation of project assets;*
- *Evaluation of inventories real estate which are object of material litigation cases;*
- *Perform net realizable value testing by sampling; and*
- *Assessed the appropriateness of the related disclosures in the consolidated financial statement.*



Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami, membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggungjawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The Annual Report is expected to be available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance on the conclusion thereon.

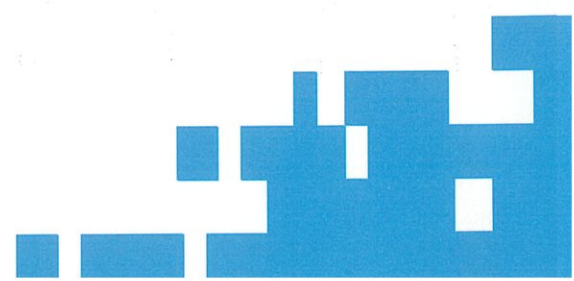
In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations or Standards on Auditing established by IAPI.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu level keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, merancang dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*



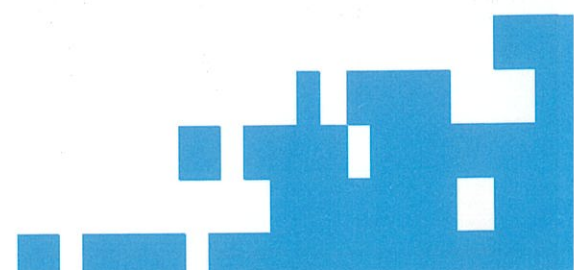
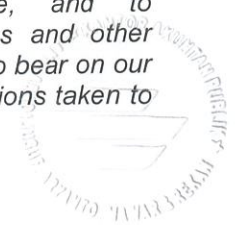
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi atas kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
 - Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
 - Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
 - *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
 - *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, langkah yang diambil untuk menghilangkan ancaman atau pengamanan yang diterapkan.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.



Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matter. We describe the matter in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



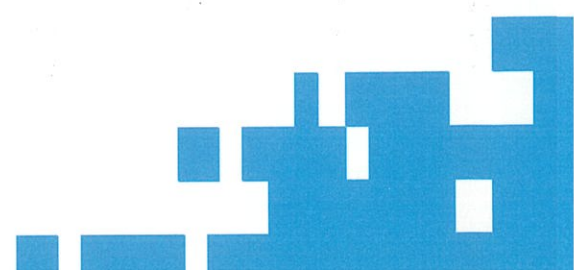
Eishennoraz

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1155/
Public Accountant License Number: AP.1155

Jakarta, 26 Februari 2026/February 26, 2026



00115



**PT LIPPO CIKARANG Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	3, 9, 41	247,480	675,008	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	4, 41	35,509	15,453	Trade Accounts Receivables
Investasi dalam Saham	11, 41	165,511	146,596	Investment in Shares
Aset Keuangan Lancar Lainnya	5, 41	6,095	6,669	Other Current Financial Assets
Persediaan	6	8,404,529	10,408,056	Inventories
Pajak Dibayar di Muka	18.c	274,946	251,150	Prepaid Taxes
Beban Dibayar di Muka	7, 9	114,930	105,131	Prepaid Expenses
Jumlah Aset Lancar		9,249,000	11,608,063	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	9, 41	848	848	Due from Related Parties Non-Trade
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	8, 9, 41	818,545	856,334	Other Non-Current Financial Assets
Investasi pada Entitas Asosiasi	9, 10.a	22,448	21,912	Investments in Associates
Properti Investasi	12	252,384	266,596	Investment Properties
Aset Tetap	13	490,613	517,076	Property and Equipment
Aset Pajak Tangguhan	18.b	34,615	32,987	Deferred Tax Asset
Tanah untuk Pengembangan	15	246,338	246,338	Land for Development
Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya	14	57,897	58,120	Other Non-Current Non-Financial Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		1,923,688	2,000,211	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		11,172,688	13,608,274	TOTAL ASSETS

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
(Continued)**

As of December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Bank Jangka Pendek	20, 41	610,300	400,000	Short-Term Bank Loan
Utang Usaha - Pihak Ketiga	16, 41	237,924	454,481	Trade Accounts Payables - Third Parties
Beban Akrual	17, 41	588,858	688,536	Accrued Expenses
Utang Pajak	18.d	17,256	32,051	Taxes Payable
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	41	35	5,805	Short-Term Employee Benefit Liabilities
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				Other Current Financial Liabilities
Lainnya - Pihak Ketiga	19, 41	299,258	170,951	Third Parties
Pendapatan Ditangguhkan	22	26,881	25,191	Deferred Income
Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang				Current Portion of Long-Term Liabilities
Utang Bank	20, 41	50,000	155,000	Bank Loan
Liabilitas Kontrak	21	1,699,913	3,797,718	Contract Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,530,425	5,729,733	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	20, 41	-	55,000	Long-Term Bank Loan
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	9, 41	2,270	1,994	Due to Related Parties Non-Trade
Liabilitas Kontrak	21	910,740	1,794,870	Contract Liabilities
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	9	13,243	20,149	Other Non-Current Financial Liabilities
Liabilitas Pajak Tangguhan	18.b	6,269	6,269	Deferred Tax Liabilities
Liabilitas Imbalan Pascakerja	23	41,840	29,430	Post - Employment Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		974,362	1,907,712	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas		4,504,787	7,637,445	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk:				Equity Attributable to the Owners of the Parent:
Modal Saham - Nilai Nominal Rp500 per Saham				Capital Stock - Par Value Rp500 per Share
Modal Dasar - 7.000.000.000 dan 2.700.000.000 Saham				Authorized - 7,000,000,000 and 2,700,000,000 Shares
pada 31 Desember 2025 dan 2024				as of December 31, 2025 and 2024
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 5.134.685.692 dan 2.679.600.000 Saham				Issued and Fully Paid Capital - 5,134,685,692 and 2,679,600,000 Shares
pada 31 Desember 2025 dan 2024	24	2,567,343	1,339,800	as of December 31, 2025 and 2024
Tambahan Modal Disetor-Neto	26	1,977,073	1,981,185	Additional Paid in Capital-Net
Uang Muka Setoran Modal	25	-	750,000	Advance for Subscription on Stock
Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali	27	26,947	27,320	Difference in Value from Transaction with Non-Controlling Interest
Komponen Ekuitas Lainnya	28	2,017,922	2,017,922	Other Equity Component
Saldo Laba		71,147	(133,579)	Retained Earnings
Penghasilan Komprehensif Lain	30	26,122	16,343	Other Comprehensive Income
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		6,686,554	5,998,991	Total Equity Attributable to the Owners of the Parent
Keperentingan Nonpengendali	31	(18,653)	(28,162)	Non-Controlling Interest
Jumlah Ekuitas		6,667,901	5,970,829	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		11,172,688	13,608,274	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
PENDAPATAN	32	4,519,170	1,943,838	REVENUES
BEBAN PAJAK FINAL	18.a	(100,083)	(53,231)	FINAL TAX EXPENSES
PENDAPATAN NETO		4,419,087	1,890,607	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	33	(3,736,179)	(1,357,952)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		682,908	532,655	GROSS PROFIT
Beban Usaha	9, 34	(453,423)	(289,041)	Operating Expenses
Penghasilan Lainnya	36	39,858	7,362	Other Income
Beban Lainnya	36	(28,997)	(1,785,638)	Other Expenses
LABA (RUGI) USAHA		240,346	(1,534,662)	OPERATING INCOME (LOSS)
Penghasilan Keuangan	35.a	58,599	32,335	Financial Income
Beban Keuangan	35.b	(47,607)	(79,950)	Financial Charges
Bagian Laba Neto Entitas Asosiasi	10.a	3,236	3,955	Share in Net Profit of Associates
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		254,574	(1,578,322)	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	18.a	(38,808)	(39,461)	INCOME TAX EXPENSES
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		215,766	(1,617,783)	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi				Item that will not be Reclassified to Profit and Loss
Aset Keuangan Diukur pada Nilai Wajar				Change in Fair Value of Financial Assets Measured at
Melalui Penghasilan Komprehensif Lain		18,915	40,984	Fair Value Through Other Comprehensive Income
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Kerja	23	(14,154)	8,326	Remeasurement of Employee Benefit Liabilities
Pajak Penghasilan Terkait	18.b	3,114	(2,088)	Related Income Tax
Penghasilan (Beban)				Other Comprehensive
Komprehensif Lain Tahun Berjalan		7,875	47,222	Income (Expenses) for the Year
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		223,641	(1,570,561)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		215,766	(1,612,489)	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		-	(5,294)	Non-Controlling Interest
		215,766	(1,617,783)	
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		214,505	(1,585,062)	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		9,136	14,501	Non-Controlling Interest
		223,641	(1,570,561)	
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)	37	48	(602)	BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE (Full Rupiah)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

PT LIPPO CIKARANG Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
 Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

PT LIPPO CIKARANG Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Years Ended
 December 31, 2025 and 2024
 (In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
 Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Catatan/ Notes	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owners of the Parent													
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Capital	Uang Muka Setoran Modal/ Advance for Future Shares Subscription	Tambahkan Modal Disetor-Neto/ Additional Paid-in Capital			Saldo Laba/ Retained Earnings			Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Equity Component	Selisih Transaksi dengan Pihak Nonpengendali/ Difference in Value from Transaction with Non-Controlling Interest	Jumlah/ Total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
SALDO PER 1 JANUARI 2024/ BALANCE AS OF JANUARY 1, 2024	1,339,800	--	2,008,485	2,000	(29,300)	3,850	1,489,321	(20,499)	(4,846)	2,017,922	27,320	6,834,053	(42,727)	6,791,326
Uang Muka Setoran Modal/ Advance for Future Shares Subscription	25	--	750,000	--	--	--	--	--	--	--	--	750,000	--	750,000
Dana Cadangan Umum/ General Reserve Fund	29	--	--	--	--	300	(300)	--	--	--	--	--	--	--
Rugi Tahun Berjalan/ Loss for the Year		--	--	--	--	--	(1,612,489)	--	--	--	--	(1,612,489)	(5,294)	(1,617,783)
Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition of Subsidiary		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	64	64
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan/ Other Comprehensive Loss for the Year		--	--	--	--	--	--	6,238	21,189	--	--	27,427	19,795	47,222
SALDO PER 31 DESEMBER 2024/ BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2024	1,339,800	750,000	2,008,485	2,000	(29,300)	4,150	(123,466)	(14,261)	16,343	2,017,922	27,320	5,998,991	(28,162)	5,970,829
Rugi Tahun Berjalan/ Loss for the Year		--	--	--	--	--	215,766	--	--	--	--	215,766	--	215,766
Penawaran Umum Terbatas/ Limited Public Offering	25	1,227,543	(750,000)	(4,112)	--	--	--	--	--	--	--	473,431	--	473,431
Perolehan Saham Entitas Anak dari Pihak Nonpengendali/ Acquisition Share of Subsidiary from Non-Controlling Interest		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(373)	(373)	--
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan/ Other Comprehensive Loss for the Year		--	--	--	--	--	--	(11,040)	9,779	--	--	(1,261)	9,136	7,875
SALDO PER 31 DESEMBER 2025/ BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2025	2,567,343	--	2,004,373	2,000	(29,300)	4,150	92,298	(25,301)	26,122	2,017,922	26,947	6,686,554	(18,653)	6,667,901

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED
STATEMENTS OF CASH FLOWS**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan		1,515,318	2,144,310	Receipts from Customers
Pencairan (Penempatan) Dana yang Dibatasi Penggunaannya		38,533	(86,970)	Withdrawal (Placement) of Restricted Fund
Pembayaran kepada Pem asok dan Pihak Ketiga		(2,276,208)	(1,805,665)	Payments to Suppliers and Other Third Parties
Pembayaran kepada Karyawan		(141,118)	(87,969)	Payments to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan		(48,610)	(39,419)	Income Tax Payments
Penerimaan Bunga		24,030	5,770	Interest Received
Pembayaran Bunga		(40,826)	(48,687)	Interest Payments
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(928,881)	81,370	Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan Dividen	8, 10, a	4,321	3,210	Dividends Received
Pelepasan Investasi pada Entitas Asosiasi	11			Disposal of Investment in Associates
Perolehan Properti Investasi	12	(1,717)	(803)	Acquisition of Investment Properties
Aset Tetap	13			Property and Equipment
Pelepasan		962	2	Disposal
Perolehan		(19,314)	(3,395)	Acquisition
Akuisisi Entitas Anak Setelah dikurangi kas yang diperoleh	43	--	33,040	Acquisition of Subsidiaries after deducting cash received
Pembayaran Jaminan		--	(265)	Payment of Deposits
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		(15,748)	31,789	Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang Bank Jangka Pendek	20			Short-Term Bank Loan
Penerimaan		310,300	300,000	Proceeds
Pembayaran		(100,000)	(350,000)	Payments
Pembayaran Utang Bank Jangka Panjang	20	(160,000)	(311,336)	Payment of Long-Term Bank Loan
Pembayaran Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya		(6,906)	(33,901)	Repayment of Other Non-Current Financial Liabilities
Penerimaan Uang Muka Setoran Modal	25	--	750,000	Receipt of Advance Subscription on Stock
Penerimaan Setoran Modal dari Penawaran Efek		477,543	--	Receipt of Capital Injection from Right Issues
Pembayaran atas Biaya Emisi Saham Baru		(4,112)	--	Payment for New Share Issuance Costs
Penerimaan dari Pihak Berelasi-Neto		276	979	Receipt from Related Parties-Net
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		517,101	355,742	Net Cash Flows Provided by Financing Activities
PENINGKATAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS		(427,528)	468,901	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	3	675,008	206,107	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
DAMPAK SELISIH KURS ATAS KAS DAN SETARA KAS		--	--	EFFECT OF FOREIGN EXCHANGE RATE ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		247,480	675,008	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR
Tambahan Informasi tentang arus kas disajikan dalam Catatan 42				Additional information regarding cash flows is presented in Note 42

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan
dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these
consolidated financial statements as a whole

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Lippo Cikarang Tbk (“Perusahaan”) didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan Akta No. 43 dari Hendra Karyadi, S.H., yang diubah dengan Akta No. 63 dari Notaris yang sama pada tanggal 22 April 1988. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988 dan diumumkan dalam Berita Negara No. 94 tanggal 23 November 1990, Tambahan No. 4719. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 37 tanggal 7 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai pernyataan Keputusan Rapat. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Suratnya No. AHU-AH.01.03-0124432 Tahun 2025 tanggal 7 Mei 2025.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan adalah bidang real estat, termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti tanah, bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, rumah ibadah, perhotelan, pusat sarana olahraga, dan sarana penunjang, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub, restoran, tempat hiburan, laboratorium medik, apotek, beserta fasilitasnya, gedung perkantoran, aktivitas pemakaman, penyelenggaraan perparkiran dan sarana penunjang lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, perdagangan real estat (meliputi penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung rumah sakit, Gedung pusat perbelanjaan, gedung hotel, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor, ruangan pertokoan), baik secara langsung maupun tidak langsung

1.a. The Company’s Establishment

PT Lippo Cikarang Tbk (“the Company”) was established in Indonesia within the framework of the Domestic Capital Investment Law on July 20, 1987 based on Notarial Deed No. 43 of Hendra Karyadi, S.H., as amended by Notarial Deed No. 63 of the same Notary dated April 22, 1988. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice in decree No. C2-4701.HT.01. 01.TH.88 dated May 30, 1988 and published in State Gazette No. 94 Supplement No. 4719 on November 23, 1990. The Company’s Articles of Association has been amended several times, and the latest was by Deed No. 37 which was made in the presence of Aulia Taufani, S.H., a Notary in South Jakarta, dated May 7, 2025, concerning the statement of decision of the Company’s meeting. The change of deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decree No. AHU-AH.01.03-012442.2025 dated May 7, 2025.

In accordance with Article 3 of the Company’s Articles of Association, the Company’s scope of activities comprises real estate, including but not limited to, owned or leased real estate, including the business of development, acquisition, sale, lease and operation of real estate such as land, apartment building, residential building, non-residential building (such as a gallery, personal storage facility, mall, shopping center, hospital, meeting hall, religious place, hotel, sports center and other supporting facilities, including but not limited to golf course, club, restaurant, entertainment place, medical laboratory, pharmacy, and related facilities, office building, funeral activities, parking operations and related facilities) as well as provision of homes and flat or apartment, furnished or unfurnished, for permanent use, either monthly or annually. The scope also includes activities related to the sale of land and trading of real estate (including sale and purchase of residential homes, offices, hospitals, shopping centers, hotels, apartment units, condominium units, office and shopping spaces), either direct or indirect through investment in or divestment of capital from other companies, in connection with real estate activities, township development, building development to be self-operated (or for leasing of spaces in the said building), subdivision of real estate into land plots without developing

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain sehubungan dengan kegiatan real estat, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kaveling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. Dalam bidang Kawasan Industri, yaitu perusahaan yang menguasai lahan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) hektar dalam hamparan yang dijadikan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan/atau menguasai lahan. Termasuk pengusahaan lahan Kawasan Industri untuk Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah paling rendah 5 hektar dalam satu hamparan.

Sampai dengan tanggal pelaporan, kegiatan utama Perusahaan dan entitas anak (Grup) adalah dalam bidang *Real Estate Development, Real Estate Management & Services* dan *Fund Management/ Investment*.

Perusahaan berdomisili dan berkantor di Easton Commercial Center, Jalan Gn. Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi - 17550, Jawa Barat, Indonesia. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989.

Entitas Induk Perusahaan adalah PT Kemuning Satiatama, dengan Entitas Induk Utama adalah PT Inti Anugerah Pratama.

1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Penawaran umum perdana Perusahaan sejumlah 108.588.000 saham biasa atas nama kepada masyarakat dan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal) dengan Surat Keputusan No. S-1492/PM/1997 tanggal 27 Juni 1997.

Pada 27 Juni 2019, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

them and operating of residential areas with movable homes. In the context of Industrial Estates, the scope encompasses land in operation covering an area of at least 50 (fifty) hectares within a region designated as a hub for industrial activities and equipped with supporting facilities and infrastructure that are developed and/or controlled, including control of Industrial Estate land designated for Micro, Small and Medium Enterprises which must cover at least 5 hectares.

As of the reporting date, the Company's and subsidiaries (Group) main activity is in the field of Real Estate Development, Real Estate Management & Services and Fund Management/ Investment.

The Company is domicile at Easton Commercial Center, Jalan Gn. Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi - 17550, West Java, Indonesia. The Company started commercial operations in 1989.

The Parent Entity of the Company is PT Kemuning Satiatama, and the Ultimate Parent Entity is PT Inti Anugerah Pratama.

1.b. The Company's Initial Public Offering

The Company's initial public offering of 108,588,000 registered stocks, was declared effective by the Chairman of Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency (Bapepam-LK) (formerly Capital Market Supervisory Board) in its Decree No. S-1492/PM/1997 dated June 27, 1997.

On June 27, 2019, the Company offered 1,983,600,000 registered stocks to its existing shareholders through Limited Public Offering I

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Dahulu (HMETD) sejumlah 1.983.600.000 saham baru, yang telah disetujui oleh pemegang saham melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pada 18 April 2019. Penawaran tersebut telah mendapat surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran melalui surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-71/D.04/2019 tanggal 13 Juni 2019.

Pada 21 April 2025, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas II dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 2.974.356.000 saham baru, yang telah disetujui oleh pemegang saham melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pada 19 November 2024. Penawaran tersebut telah mendapat surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran melalui surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-26/D.04/2025 tanggal 27 Maret 2025. Dari Penawaran Umum tersebut, jumlah saham yang terserap oleh pemegang saham sebanyak 2.445.085.692 lembar saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah saham beredar yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebanyak 5.134.685.692 dan 2.679.600.000 lembar saham.

1.c. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Grup)

Berikut adalah rincian entitas anak yang signifikan yang termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian yang jumlah asetnya diatas Rp50.000:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha Utama/ Main Business	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Awal Beroperasi/ First Year of Operation	Jumlah Aset/Total Assets	
			Langsung/ Direct	Tidak Langsung/ Indirect		31 Desember/ December 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp
PT Great Jakarta Inti Development dan/ and Entitas Anak/ Subsidiaries	Bekasi	Pengelolaan Kota dan Real Estat/ Township and Real Estate Management	99.99	0.01	1992	548,794	539,321
PT Tirta Sari Nirmala dan/ and Entitas Anak/ Subsidiaries	Bekasi	Pengelolaan Air Bersih dan Limbah/ Clean and Waste Water Management	99.99	0.01	2011	348,145	645,898
PT Tunas Pundi Bumi	Bekasi	Pengelolaan Kota/ Township Management	25.00	75.00	2010	141,813	270,334
PT Sinar Surya Timur	Bekasi	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa Trading, Development and Services	99.99	0.01	2007	78,970	78,676
PT Waska Sentana	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	75.00	25.00	2014	634,146	629,619
PT Swadaya Teknopolis dan/ and Entitas Anak/ Subsidiaries	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	99.99	0.01	2015	264,914	245,998
Premium Venture International Ltd dan/ and Entitas Anak/ Subsidiary	British Virgin Island	Investasi/ Investment	--	100.00	2015	264,914	245,998
Intellitop Finance Ltd	British Virgin Island	Investasi/ Investment	--	51.72	2015	263,943	245,028

in connection with Pre-emptive Rights Issuance approved by the shareholders through the decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (RUPSLB) on April 18, 2019. This offering received an effective notice of registration statement from the Financial Services Authority through letter No. S-71/D.04/2019 dated June 13, 2019.

On April 21, 2025, the Company offered 2,974,356,000 registered stocks to its existing shareholders through Limited Public Offering II in connection with Pre-emptive Rights Issuance approved by the shareholders through the decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (RUPSLB) on November 19, 2024. This offering received an effective notice of registration statement from the Financial Services Authority through letter No. S-26/D.04/2025 tanggal March 27, 2025. From the Public Offering, the number of shares absorbed by shareholders amounted to 2,445,085,692 shares.

As of December 31, 2025 and 2024, the outstanding shares listed on the Indonesia Stock Exchange amounted to 5,134,685,692 and 2,679,600,000 shares.

1.c. Structure of the Company and its Subsidiaries (Group)

The details of significant subsidiaries included in the consolidated financial statements with total assets above Rp50,000 are as follows:

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha Utama/ Main Business	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Awal Beroperasi/ First Year of Operation	Jumlah Aset/Total Assets	
			Langsung/ Direct	Tidak Langsung/ Indirect		31 Desember/ December 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp
PT Cahaya Ina Permai dan/ and Entitas Anak/ Subsidiaries	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	75.00	25.00	--	353,496	363,634
PT Astana Artha Mas	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	--	100.00	--	68,268	68,062
PT Megakreasi Cikarang Damai	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	--	100.00	2015	185,485	196,076
PT Megakreasi Cikarang Asri dan/ and Entitas Anak/ Subsidiary	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	--	75.00	--	84,856	84,608
PT Megakreasi Propertindo Utama	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	--	75.00	--	84,856	84,608
PT Megakreasi Cikarang Permai dan/ and Entitas Anak/ Subsidiary	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	99.99	0.01	2015	4,295,742	6,140,350
PT Megatama Cipta Propertindo	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	--	100.00	2015	174,666	182,679
PT Mahkota Sentosa Utama dan/ and Entitas Anak/ Subsidiaries *)	Bekasi	Real Estat/ Real Estate	--	99.97	2017	3,222,357	4,996,443

*) Dikonsolidasi sejak 30 September 2024/ Consolidated since September 30, 2024

PT Megakreasi Cikarang Permai

Pada tanggal 30 September 2024, PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP) memperoleh 99,92% kepemilikan saham PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) melalui penyelesaian investasi pada DINFRA dengan nilai wajar pertukaran Rp158.421. Grup mencatatkan rugi penyelesaian investasi dalam DINFRA sebesar Rp1.701.236 (Catatan 36) dampak dari selisih atas nilai wajar pertukaran dengan nilai investasi pada DINFRA. Atas transaksi ini kepemilikan saham MKCP pada MSU sebesar 99,96%. Transaksi ini merupakan kombinasi bisnis (Catatan 43).

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Sebagai Pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.08 tanggal 10 November 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M. Kn., Notaris di Tangerang, PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP), entitas anak, menerbitkan saham baru sebanyak 1.170.700.000 lembar senilai Rp1.170.700 yang seluruhnya diserap oleh Perusahaan. Atas transaksi ini, kepemilikan saham Perusahaan pada MKCP menjadi 99,99%.

PT Mahkota Sentosa Utama

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Sebagai Pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.11 tanggal 11 November 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M. Kn., Notaris di Tangerang, PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), entitas anak, menerbitkan saham baru sebanyak 1.170.700.000 lembar senilai Rp1.170.700 yang seluruhnya diserap oleh MKCP. Atas transaksi ini, kepemilikan MKCP atas MSU berubah dari 99,96% menjadi

PT Megakreasi Cikarang Permai

On September 30, 2024, PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP) acquired 99.92% the share PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) through settlement of the investment in DINFRA. with fair value of exchange Rp158,421. The Group recorded a loss on settlement of investment in DINFRA of Rp1,701,236 (Note 36) the impact of the difference between the fair value of the exchange and the value of the investment in DINFRA. From this transaction, MKCP share ownership in MSU is 99.96%. This transaction is a business combination (Note 43).

Based on the Circular Resolution Statement of Shareholders as a Substitute for the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 08 dated November 10, 2025 drawn up before Notary Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M. Kn., Notary in Tangerang, PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP), a subsidiary, issued 1,170,700,000 new shares worth Rp1,170,700 all of which were absorbed by the Company. As a result of this transaction, the Company's share ownership in MKCP became 99.99%.

PT Mahkota Sentosa Utama

Based on the Circular Resolution Statement of Shareholders as a Substitute for the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 11 dated November 11, 2025 drawn up before Notary Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M. Kn., Notary in Tangerang, PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), a subsidiary, issued 1,170,700,000 new shares worth Rp1,170,700 all of which were absorbed by MKCP. As a result of this transaction, MKCP ownership of MSU changed from 99.96% to 99.97%, and MKCP recorded a transaction

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

99,97% dan MKCP mencatat selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp373 (Catatan 27).

difference with non-controlling parties of Rp373 (Note 27).

1.d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 90 tanggal 21 Mei 2025, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan dan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 17 tanggal 19 Juni 2024, yang dibuat dihadapan Aryanti Antisari, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

1.d. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees

The composition of the Boards of Commissioners and Directors as of December 31, 2025 and 2024 based on Deed of Minutes of General Meeting of Shareholders No. 90 dated May 21, 2025 which made in the presence of Aulia Taufani, S.H., Notary in South Jakarta and on Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 17 dated June 19, 2024 which made in the presence of Aryanti Antisari, S.H.,M.Kn., a Notary in Jakarta, is as follows:

	2025	2024	
Dewan Komisaris:			Board of Commissioners:
Presiden Komisaris Independen :	Didik Junaedi Rachbini	Didik Junaedi Rachbini	<i>Independent President Commissioner</i>
Komisaris Independen :	Hadi Cahyadi	Hadi Cahyadi	<i>Independent Commissioner</i>
Komisaris :	Charles Rigoux	Anand Kumar	<i>Commissioner</i>
Komisaris :	George Raymond Zage III	George Raymond Zage III	<i>Commissioner</i>
Direksi:			Directors:
Presiden Direktur :	Marlo Budiman *)	Gita Irmasari	<i>President Director</i>
Direktur :	Marshal Martinus Tissadharm a	Marshal Martinus Tissadharm a	<i>Director</i>
Direktur :	Indryanarum	Marlo Budiman	<i>Director</i>

*) Mengajukan pengunduran diri pada tanggal 30 Januari 2026/ *Submitted resignation on January 30, 2026*

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The Audit Committee composition as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2025 dan/ and 2024	
Komite Audit:		Audit Committee:
Ketua :	Didik Junaedi Rachbini	<i>Chairman</i>
Anggota :	Charles Rigoux	<i>Member</i>
Anggota :	Rajiv Krishna	<i>Member</i>

Kepala Audit Internal adalah Wilson Pangestu pada 31 Desember 2025 dan 2024. Sekretaris Perusahaan adalah Peter Adrian dan Steffi Grace Darmawan masing-masing pada 31 Desember 2025 dan 2024.

The Head of Internal Audit is Wilson Pangestu as of December 31, 2025 and 2024, respectively. The Corporate Secretary are Peter Adrian and Steffi Grace Darmawan as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 Perusahaan dan entitas anak masing-masing memiliki sejumlah 290 dan 269 karyawan tetap (tidak diaudit).

As of December 31, 2025 and 2024 the Company and Subsidiaries have a total of 290 and 269 permanent employees, respectively (unaudited).

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

2. Material Accounting Policies Information

2.a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang meliputi

2.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

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 Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik, sepanjang tidak bertentangan dengan suatu PSAK atau ISAK.

2.b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar penyusunan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas didalam Perusahaan menetapkan mata uang fungsional sendiri dan setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Standar Akuntansi Keuangan yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board–Indonesian Institute of Accountant (DSAK–IAI) and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/ Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company, to the extent it does not conflict with a PSAK or ISAK.

2.b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

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

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Company. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2.c. Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

New Standard and amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

- PSAK 117: Kontrak Asuransi;
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 – Informasi Komparatif; dan
- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang Kekurangan Ketertukaran.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis;
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan;
- PSAK 109: Instrumen Keuangan;
- PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 207: Laporan Arus Kas;
- PSAK 216: Aset Tetap;
- PSAK 219: Imbalan Kerja;
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 232: Instrumen Keuangan Penyajian;
- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi;
- PSAK 238: Aset Takberwujud; dan
- PSAK 240: Properti Investasi.

Implementasi amendemen standar tersebut tidak memiliki dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

- *PSAK 117: Insurance Contract;*
- *Amendments PSAK 117: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 – Comparative Information; and*
- *Amendments PSAK 221: Foreign Exchange Rate regarding Lack of Exchangeability.*

Several PSAKs were also amended which were consequential amendments due to the enactment of PSAK 117: Insurance Contracts, as follows:

- *PSAK 103: Business Combinations;*
- *PSAK 105: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations;*
- *PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures;*
- *PSAK 109: Financial Instruments;*
- *PSAK 115: Income from Contracts with Customers;*
- *PSAK 201; Presentation of Financial Statements;*
- *PSAK 207: Statement of Cash Flows;*
- *PSAK 216: Fixed Assets;*
- *PSAK 219: Employee Benefits;*
- *PSAK 228: Investment in Associated Entities and Joint Ventures;*
- *PSAK 232: Financial Instruments: Presentation;*
- *PSAK 236: Impairment of Asset;*
- *PSAK 237: Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets;*
- *PSAK 238: Intangible Assets; and*
- *PSAK 240: Investment Property.*

The implementation of the above amendment to standards had no material on the amounts reported for the current period or prior financial year.

2.d.Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include financial statement of the Company and subsidiaries as stated in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e., the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang secara langsung dan tidak langsung dikendalikan oleh Perusahaan.

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh untuk mencerminkan posisi keuangan sebagai satu kesatuan usaha.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e., substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries.

Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent entities prepares the consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows are eliminated in full on consolidation to reflect the financial position as a single business entity.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e., transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan
- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

1 USD

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

If the Group loses control, the Group:

- (a) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- (c) Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and*
- (f) Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.e. Transaction and Balances in Foreign Currency

In preparing financial statements, each entity within the Group records transactions using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("functional currency"). The functional currency for the Company and its subsidiaries is the Rupiah.

Transactions during the current year in foreign currencies are recorded in Rupiah at the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency on the transaction date. At the end of reporting period, foreign currency monetary items are converted into Rupiah using the closing rate, which is the middle rate of Bank of Indonesia on December 31, 2025 and 2024 as follows:

<u>2025</u>	<u>2024</u>
16.782	16.162

Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

2.f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana 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.

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.

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.

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

2.f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current accounts) and time deposits with maturity period of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.g. Investment in Associates

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

Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate 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.

The Group's consolidated financial statements are prepared using the same accounting policies for similar transactions and events. If an associate uses different accounting policies from those of the Group for similar transactions and events, adjustments are made to align the associate's accounting policies with those of the Group when the associate's financial statements are used by the Group in applying the equity method.

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 Group's share in the associate's gains or losses resulting from these transactions is eliminated.

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

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

- (a) Jika investasi menjadi entitas anak;
- (b) Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar; dan
- (c) 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.

Ketika investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimiliki oleh, atau dimiliki secara tidak langsung melalui entitas yang merupakan organisasi modal ventura, atau reksadana, *unit trust* dan entitas serupa termasuk dana asuransi terkait investasi, entitas dapat memilih untuk mengukur investasi tersebut pada nilai wajarnya.

2.h. 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.

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:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;

- (a) *If the investment becomes a subsidiary;*
- (b) *If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value; and*
- (c) *When the Group discontinue the use of the equity method, the Group account 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.

When an investment in an associate or a joint venture is held by, or is held indirectly through, an entity that is a venture capital organization, or a mutual fund, unit trust and similar entities including investment-linked insurance funds, the entity may elect to measure that investment at its fair value.

2.h. 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 joint arrangement as Joint Operation.

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

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

- (a) *Its assets, including its share of any assets held jointly;*

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2.i. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

- (a) Orang atau anggota keluarga terdekat 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 personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk 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 sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - ii. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, dimana 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;

- (b) *Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) *Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2.i. Transaction and Balances with Related Parties

A related party is a person or an entity that is related to 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 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 a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
 - v. the entity is a post-employment benefit plan designed for the employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself sponsors such a plan, then the sponsoring employers are also considered related to the reporting entity;*

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

- 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 dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

2.j. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

Persediaan real estat terutama terdiri dari biaya perolehan tanah dalam pematangan, rumah hunian, rumah gerai, apartemen, termasuk bangunan (rumah) dalam penyelesaian, dicatat sebesar nilai terendah antara biaya perolehan atau Nilai Realisasi Bersih (NRV). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas rumah hunian dan rumah gerai terdiri dari biaya konstruksi aktual.

Biaya pengembangan proyek real estat dialokasikan ke proyek pengembangan real estat menggunakan metode luas area yang dapat dijual atau metode nilai jual. Biaya pembangunan atas jalan dan prasarana, fasilitas umum dan sosial serta area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa mendatang dikelompokkan sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah untuk pengembangan tersebut akan diklasifikasikan ke akun persediaan real estat, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

- 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 any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

All transactions and significant balances with related parties are disclosed in relevant Notes.

2.j. Inventories and Land for Development

Real estate inventories, which mainly consist of acquisition cost of land under development, residential houses, shophouses, apartments including buildings (houses) under construction, 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. The cost of residential houses and shophouses consist of actual construction cost.

Development cost of real estate projects are allocated to real estate development projects using either the saleable area method or the sales value method. The development cost of roads, public and social facilities and other non-saleable areas, are allocated based on the saleable area of the project.

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 respective real estate inventory, investment property or property and equipment accounts, whichever is appropriate.

The excess of carrying value of inventories over their estimated recoverable value is recognized as impairment loss under "Allowances for Impairment in Value of Inventories" in profit and loss.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Persediaan lainnya dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama. Penyisihan atas penurunan nilai persediaan ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir tahun.

Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

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.

2.k. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka dibebankan sesuai dengan manfaat masing-masing biaya.

2.l. Properti Investasi

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

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai (jika ada).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Other inventories are carried at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined by using the first-in-first-out method. Allowance for decline in inventory value is provided based on a review of inventory status at the end of year.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling costs.

The amount of any write-down of inventories to net realizable value 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 net realizable value, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurred.

2.k. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are charged over the respective benefited of the expenses.

2.l. Investment Property

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognized as an asset if, and only if it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses (if any).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Hak atas tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Properti investasi disusutkan selama umur manfaat ekonomi dengan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis selama 20 tahun.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

2.m. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Hak atas tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Landrights are carried at costs and are not depreciated.

Investment properties are depreciated over the economic useful life with a straight-line method based on an estimated useful life of 20 years.

The cost of repairs and maintenance are charged to profit or loss as incurred while significant renovations and additions are capitalized.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, including:

- a. Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- b. Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- c. End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- d. Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.*

An Investment property is derecognized on disposal on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits, are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets, and are recognized in profit or loss in the period of retirement or disposal.

2.m. Property and Equipment

Property and equipment are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

Lands are recognized at its cost and are not depreciated.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	<u>Tahun/ Year</u>	
Bangunan	20	<i>Buildings</i>
Mesin dan Peralatan	4	<i>Machinery and Equipment</i>
Kendaraan	4	<i>Motor Vehicles</i>
Perabot dan Perlengkapan Kantor	4 - 5	<i>Furniture and Office Equipment</i>

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi periode berjalan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapus bukukan.

Depreciation of property and equipment starts when its available for use and its computed by using straight line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Penyelesaian" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam penyelesaian konstruksi.

The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred while significant renovations and additions are capitalized. The carrying value of the part replaced was written-off.

Own built property and equipment is presented as part of property and equipment as "Construction in Progress" and is stated at cost. All cost incurred related to the construction of such assets is capitalized as part of cost of construction in progress.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

The carrying amount of property and equipment is 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 asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the asset is derecognized.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

At the end of each financial period, the Group reviews useful life residual values, and methods of depreciation, and the remaining useful life based on technical condition.

2.n. Sewa

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

2.n. Leases

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

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

- a) Hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian; dan
- b) Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, yaitu hanya jika:
 - (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
 - (ii) Keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau
 - Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup Sebagai Pesewa

Grup mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time, the the Group shall assess whether, throughout the period of use, the Group has both of the following:

- (a) The right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the identified asset; and
- (b) The right to direct the use of the identified asset, only if either:
 - (i) The Group has the right to direct how and for what purpose the asset is used throughout the period of use; or
 - (ii) The relevant decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined and:
 - The Group has the right to operate the asset (or to direct others to operate the asset in a manner that it determines) throughout the period of use, without the supplier having the right to change those operating instructions; or
 - The Group designed the asset (or specific aspects of the asset) in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used throughout the period of use.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies to the lease of buildings that are considered low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Group as Lessor

The Group presents assets subject to operating leases in the statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

2.o. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Grup memberikan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020.

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

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

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

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

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antaranya:

(a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

2.o. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting year, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

The Group also provides post-employment benefits as required under Law No. 11/2020 on Job Creation.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation is determined by discounting the benefit.

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

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

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

Group recognizes an expense and a liability for contribution payable to a defined contribution plan, when an employee has rendered service to the entity during a period.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

(a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

(b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.p. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Komponen kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila dalam periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

(b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 237 and involves payment of termination benefits.

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

2.p. Business Combination

Business combination is a transaction or other event in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized as expenses in the years in which the costs are incurred and the services are received.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Component of non-controlling interests are measured either at fair value or at the present ownership instrument's proportionate share in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is carried out in stages, the Group's previous ownership interest in the acquiree is remeasured to fair value on the acquisition date and any resulting gain or loss is recognized in profit or loss. If, in a prior period, changes in fair value arising from the Group's equity interest prior to the acquisition date were recognized in other comprehensive income, that amount is recognized on the same basis as would be required if the Group had directly disposed of its previously held equity interest.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir tahun pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama tahun pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berakibat terhadap pengakuan aset dan liabilitas dimaksud pada tanggal tersebut.

2.q. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

Bila entitas yang menerima bisnis kemudian melepas entitas bisnis yang sebelumnya diperoleh, akun tambahan modal disetor yang dicatat sebelumnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting year in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete in its financial statements. During the measurement year the acquirer adjust, recognized additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

2.q. Business Combination between Entities Under Common Control

Business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction can not result in a gain or loss for the Group as a whole or the individual entity within the Group.

Due to business combination transactions of entities under common control does not lead to change in economic substance of ownership on the exchanged asset, liability, shares or other exchange ownership instrument, then the transferred asset or liability (in its legal form) is recorded at its carrying amount as well as a business combination under the pooling of interest method.

An entity that receives the business, in a business combination of entities under common control, recognizes the difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount of each transaction of a business combination of entities under common control in equity under additional paid in capital.

If the entity that received the business, subsequently dispose the business entity acquired previously, the additional paid-in capital recorded before, can not be recognized as a realized gain or loss nor reclassified to retained earnings.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

2.r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

- i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak. Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
- ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- iii. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai, dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan;
- iv. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak; dan
- v. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan atas penjualan apartemen, rumah hunian dan toko serta lahan siap bangun pada saat pengendalian atas barang dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang tersebut.

Grup mencatat uang muka yang diperoleh pelanggan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak, jika ada, sebagai liabilitas kontrak.

2.r. Revenue and Expense Recognition

Revenue

Group recognizes revenues in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

- i. Identify contract(s) with a customer with certain criteria as follows:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract. Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has commercial substance; and
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services to be transferred.
- ii. 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;
- iii. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer;
- iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract; and
- v. Recognize the revenue when the obligation to perform has been fulfilled (over time or at a certain point in time).

The Group recognized revenue from contracts with customer of sales apartments, residential house and shophouses and land lots when control of the good is transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods.

The Group recorded advance from customer that have not meet the revenue recognition criteria and significant financing component, if any, as contract liabilities.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Pendapatan sewa dan lain-lain diakui berdasarkan periode sewa yang berlaku dan ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan.

Pengakuan Beban

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.

2.s. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) Pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) Pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis,

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Rental revenue and other services are recognized based on their respective rental period and when the services are rendered to the customers.

Expense Recognition

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 cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

2.s. Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the year. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

Deferred Tax

Deferred tax is measured using the liability method over the time difference at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying values for financial reporting purposes. A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences, except for taxable temporary differences arising from:

- a) The initial recognition of goodwill; or
- b) The initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang:

- Bukan kombinasi bisnis; dan
- Pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari tahun sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Aset pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan jumlah tercatat asetnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

business combination, at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.

Deferred tax asset shall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is:

- Not a business combination; and*
- At the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous years is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

Deferred tax assets are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to settle the carrying amount of its assets.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini disajikan jika, dan hanya jika, entitas:

- 1) Memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk menghapus dalam jumlah yang diakui; dan
- 2) Bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Pajak Final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas real estat dan sewa sebagai pos tersendiri.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruangan dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

2.t. Laba (Rugi) per Saham

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

2.u. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurangi dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

The offset of current tax assets and current tax liabilities if, and only if, the entity:

- 1) *Has 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 liabilities simultaneously.*

Final Tax

In accordance with tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Final tax is no longer governed by PSAK 212. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from real estate activities and rent as a separate line item.

Based on the Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from space rental and retail center is subject to a final tax of 10% from the related income.

Based on Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016 and Ministry of Finance Regulation No. 261/PMK.03/2016, the income from sale of land and/or buildings are subject to final tax of 2.5%.

2.t. Earnings (Loss) per Share

Basic earnings (loss) per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

2.u. Financial Instruments

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability is not measured at fair value through profit or loss, fair value is added or reduced with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan menjadi kategori tersebut diatas dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

(i) **Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

Aset keuangan dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut:

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual (*held to collect*); dan
- b. Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (*Solely Payments of Principal and Interest – SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issuance of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

At initial recognition, financial assets are classified into three categories as follows: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

Financial assets are classified into these categorized on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristic of the financial assets.

(i) **Financial Assets Measured at Amortized Costs**

A financial asset is measured at amortized cost only if it meets both of the following conditions:

- a. *The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the asset to collect contractual cash flows (held to collect); and*
- b. *Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

(ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest – SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain (OCI), kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

(iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

(ii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if both following conditions are met:

- a. *The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and*
- b. *Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in Other Comprehensive Income (OCI), except for impairment losses, and gain or loss on foreign exchange, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

(iii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI.

Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) Jumlah penyisihan kerugian; dan
 - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 115.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time as soon as FVTOCI.

This designation results in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, and issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - (i) *The amount of the loss allowance; and*
 - (ii) *The amount initially recognized less, when appropriate, the cumulative amount of income recognized in accordance with the principles of PSAK 115.**
- (d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognized in profit or loss.*

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai “*accounting mismatch*”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personel manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

At initial recognition the Group may irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- (a) It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as an “*accounting mismatch*”) that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- (b) A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the Grup’s key management personnel.*

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

Financial assets

The Group derecognizes a financial asset, if and only if, the contractual rights to the cash flows from the financial asset expired or the Group transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group substantially transfers all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group derecognizes the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If the Group neither substantially transfers nor retains all the risks and benefits of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group substantially retains all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Grup melakukan transaksi dengan mana ia mentransfer aset yang diakui dalam laporan posisi keuangannya, tetapi tetap memiliki semua atau secara substansial semua risiko dan manfaat dari aset yang ditransfer. Dalam kasus ini, aset yang ditransfer tidak dihentikan pengakuannya.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

The Group conducts transactions in which it transfers assets recognized in its statement of financial position, but retains all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognized.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Financial liabilities

The Group removes a financial liability from its statement of financial position, if and only if, it is extinguished, i.e when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expires.

Impairment of Financial Assets

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized cost.

At each reporting date, the Group measures the allowance for losses on financial instruments at an amount equal to the lifetime expected credit losses if the credit risk on that

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, baik dinilai secara individu atau kolektif.

Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Grup mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

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

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kredatnya kepada Perusahaan secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

financial instrument has significantly increased since initial recognition, whether assessed individually or collectively.

However, if the credit risk of the financial instrument has not increased significantly since its initial recognition, then the Group recognizes an allowance for credit losses equal to the expected credit losses over 12 months.

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

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction to the carrying amount of financial assets, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. Time value of money; and*
- iii. Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions.*

Financial assets may be considered as not having experienced a significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. The credit risk on a financial instrument is deemed low when there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomik dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

obligations in the short term, and deteriorating economic and business conditions over the long term may, but do not necessarily, impair the borrower's ability to meet its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

The Effective Interest Method

The effective interest method is used to calculate the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and to allocate interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that precisely discounts estimated future cash payments or receipts over the expected life of the financial instrument, or when more appropriate, over a shorter period, to match the net carrying amount of the financial asset or financial liability. In calculating the effective interest rate, the Group considers all the contractual terms of the financial instrument, such as prepayment, call, and other similar options, but does not consider future credit losses. This calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and any other premiums or discounts.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Pengukuran 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.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam tingkat yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Tingkat 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Tingkat 2); atau
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Tingkat 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara tingkat hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2.v. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- Yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Fair Value Measurement

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

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2); or*
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.v. Operating Segment

The Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- *That engages in business activities from which it may earn revenues and incur*

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

- Hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

2.w. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting

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

Asumsi utama masa depan dan sumber utama ketidakpastian estimasi lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode 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.

Manajemen secara periodik menelaah asumsi dan estimasi ini untuk memastikan bahwa asumsi dan estimasi telah dibuat berdasarkan semua informasi relevan yang tersedia pada tanggal tersebut dimana laporan keuangan konsolidasian disusun. Karena terdapat ketidakpastian yang melekat dalam pembuatan estimasi, nilai aset dan liabilitas yang akan dilaporkan di masa mendatang akan berbeda dari estimasi tersebut.

Pada tanggal pelaporan, manajemen telah membuat asumsi dan estimasi penting yang memiliki dampak paling signifikan pada jumlah

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);

- Whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and
- For which separate financial information is available.

2.w. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgment

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

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

The management periodically reviews them to ensure that the assumptions and estimates have been made based on all relevant information available on the date in which the consolidated financial statements have been prepared. Because there is inherent uncertainty in making estimates, the value of assets and liabilities to be reported in the future might differ from those estimates.

At the reporting date, the management has made significant assumptions and estimates which have the most significant impact to

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

tercatat yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, yaitu sebagai berikut:

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai piutang usaha. Nilai tercatat piutang telah diungkapkan dalam Catatan 4.

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, di mana 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 di mana penilaian memerlukan pertimbangan dan tidak diharapkan menghasilkan perhitungan yang akurat (Catatan 18.b).

Estimasi Umur Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Manajemen melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi fisik dan teknis serta perkembangan teknologi mesin di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

the carrying amount recognized in the consolidated financial statements, as follows:

Impairment of Financial Assets

The Group at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is 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 applies simplified approach to measure expected credit loss using roll rate and discounted cash flow to measuring trade receivables. The carrying amounts of trade accounts receivables are disclosed in Note 4.

Deferred Tax Estimation

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 accumulated 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 (Note 18.b).

Estimation of Useful Lives of and Investment Property and Property and Equipment

Management makes a yearic review of the useful lives of property and equipment and investment property based on several factors such as physical and technical conditions and development technology in the future. The results of future operations will be materially influenced by the change in estimate as caused by changes in the factors mentioned

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

telah disebutkan di atas. Perubahan estimasi umur manfaat aset tetap dan properti investasi, jika terjadi, diperlakukan secara prospektif sesuai PSAK 208 (Amandemen 2019) "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan". Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap telah diungkapkan dalam (Catatan 12 dan 13).

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) tersebut mencakup tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja (Catatan 23).

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan kewajiban ini. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu kewajiban yang terkait. Asumsi kunci lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini, selama periode di mana liabilitas imbalan pascakerja terselesaikan. Perubahan asumsi imbalan kerja ini akan berdampak pada pengakuan keuntungan atau kerugian aktuarial pada akhir periode pelaporan.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Bila nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan yang tercatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian tidak tersedia di pasar aktif, ditentukan dengan menggunakan berbagai teknik penilaian termasuk penggunaan model matematika. Masukan untuk model ini berasal dari data pasar yang bisa diamati sepanjang data tersebut tersedia. Bila data pasar yang bisa diamati tersebut tidak tersedia, pertimbangan manajemen diperlukan untuk menentukan nilai wajar. Pertimbangan tersebut mencakup pertimbangan likuiditas dan masukan model seperti volatilitas untuk transaksi derivatif yang berjangka waktu panjang dan tingkat diskonto, tingkat pelunasan dipercepat, dan asumsi tingkat gagal bayar.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

above. Changes in estimated useful life of property and equipment and investment property, if any, are prospectively treated in accordance with PSAK 208 (Amendment 2019), "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors". The carrying amounts of investment property and property and equipment are disclosed in (Notes 12 and 13).

Post-employment Benefits

The present value of post-employment benefits liability depends on several factors that are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine the cost (income) include the discount rate and salary increase rate. Changes in these assumptions will affect the carrying amount of post-employment benefits (Note 23).

The Group determines the appropriate discount rate at end of reporting period by the interest rate used to determine the present value of future cash outflows expected to settle this obligation. In determining the appropriate level of interest rates, the Group considers the interest rate of government bonds denominated in Rupiah that has a similar year to the corresponding year of obligation. Other key assumption is partly determined by current market conditions, during the year in which the post-employment benefits liability is resolved. Changes in the employee benefits assumption will impact on recognition of actuarial gains or losses at the end of the period.

Fair Value of Financial Instruments

If the fair value of financial assets and liabilities recorded in the consolidated statement of financial position is not available in active market, it is determined using valuation techniques including the use of mathematical model. Input for this model derived from observable market data throughout the available data. When observable market data is not available, management judgment is required to determine the fair value. The considerations include liquidity and input models such as volatility for long-term derivative transactions and discount rates, prepayments, and default rate assumptions.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

3. Kas dan Setara Kas

3. Cash and Cash Equivalents

	2025 Rp	2024 Rp
Kas/ Cash on Hand	82	162
Bank/ Cash in Banks		
Pihak Berelasi/ Related Party (Catatan 9/ Note 9)		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Nationalnobu Tbk	115,993	272,394
<u>Dolar Amerika Serikat/ US Dollar</u>		
PT Bank Nationalnobu Tbk	375	2
Pihak Ketiga/ Third Parties		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16,380	11,266
PT Bank CIMB Niaga Tbk	6,667	84,504
PT Bank Central Asia Tbk	5,850	8,198
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2,641	1,216
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2,550	7,502
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1,199	789
Lain-lain/ Others (masing-masing di bawah Rp1.000/ each below Rp1,000)	2,902	6,694
<u>Dolar Amerika Serikat/ US Dollar</u>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	631	592
PT Bank CIMB Niaga Tbk	210	189
Subjumlah Bank/ Subtotal Cash in Banks	155,398	393,346
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
Pihak Berelasi/ Related Party (Catatan 9/ Note 9)		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Nationalnobu Tbk	92,000	281,500
Jumlah/ Total	247,480	675,008

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

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

	2025 dan/ and 2024 Rp
Tingkat Bunga/ Interest Rate	6.00%
Jangka Waktu/ Maturity Period	1 bulan/ month

4. Piutang Usaha

4. Trade Accounts Receivables

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Ketiga/ Third Parties		
Pengelolaan Kota/ Township Management	125,026	99,304
Pengelolaan Air/ Water Management	31,218	64,758
Lahan Siap Bangun/ Land Lots	13,224	13,214
Rumah Hunian dan Rumah Toko/ Residential Houses and Shophouses	2,792	2,151
Lain-lain/ Others	22,604	23,332
Subjumlah Pihak Ketiga/ Subtotal Third Parties	194,864	202,759
Dikurangi : Cadangan Kerugian Penurunan Nilai/ Less: Allowance for Impairment Losses	(159,355)	(187,306)
Jumlah Neto/ Net	35,509	15,453

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Analisis piutang usaha berdasarkan jatuh temponya disajikan pada Catatan 41.

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	
Penghapusan/ <i>Write-off</i>	
Penambahan (Catatan 36)/ <i>Addition (Note 36)</i>	
Akuisisi Entitas Anak/ <i>Acquisition of Subsidiary</i>	
Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	

Penambahan cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha dilakukan berdasarkan penelaahan manajemen dengan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian pada akhir periode pelaporan.

Manajemen Grup berpendapat kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

Analysis of trade accounts receivables by maturity is presented in Note 41.

The movements in allowances for expected credit loss of trade accounts receivables are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
	187,306	176,429
	(34,880)	(22,343)
	6,929	20,451
	--	12,769
	159,355	187,306

Additions to allowance for impairment losses of trade accounts receivables are based on management evaluation using the simplified approach to measuring expected credit losses at the end of reporting period.

Group's management believes that the allowance for expected credit loss is adequate to cover the possibility of uncollectible trade accounts receivables.

Trade accounts receivables are denominated in Rupiah.

5. Aset Keuangan Lancar Lainnya

Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>	
Dikurangi/ <i>Less</i> : Cadangan Kerugian Penurunan Nilai/ <i>Allowance for Impairment Losses</i>	
Jumlah - Neto/ <i>Net</i>	

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian aset keuangan lancar lainnya adalah sebagai berikut:

Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	
Pemulihan/ <i>Recovery</i>	
Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	

Manajemen melakukan cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan lancar lainnya berdasarkan analisa atas ketertagihannya.

5. Other Current Financial Assets

	2025 Rp	2024 Rp
	20,118	20,692
	(14,023)	(14,023)
	6,095	6,669

The movements in allowances for expected credit loss of other current financial assets are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
	14,023	14,443
	--	(420)
	14,023	14,023

Management establishes allowances for impairment losses from other current financial assets based on an analysis of their collectibility.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Manajemen Grup berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya aset keuangan lancar lainnya.

The Group's management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover the possibility of uncollectible other current financial assets.

6. Persediaan

6. Inventories

	2025 Rp	2024 Rp
Tanah dalam Pematangan/ <i>Land Under Development</i>	5,581,228	6,126,704
Infrastruktur, Rumah Hunian, Rumah Toko dan Apartemen/ <i>Infrastructure, Residential Houses, Shophouses and Apartments</i>	2,849,358	4,294,307
Lain-lain/ <i>Others</i>	4,103	4,235
Subjumlah/ <i>Subtotal</i>	8,434,689	10,425,246
Dikurangi/ <i>Less:</i>		
Penyisihan Penurunan Nilai/ <i>Allowance for Impairment Losses</i>	(30,160)	(17,190)
Jumlah - Neto/ <i>Net</i>	8,404,529	10,408,056

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah dalam pematangan terdiri dari beberapa bidang tanah dengan luas kurang lebih 226 dan 256 hektar, seluruhnya terletak di kawasan Lippo Cikarang.

As of December 31, 2025 and 2024 land under development consist of several land plots with saleable area of approximately 226 and 256 hectares, respectively all located in Lippo Cikarang.

Tanah PT Waska Sentana, entitas anak, seluas 126.029 m² dijadikan jaminan atas pinjaman Perusahaan, yang diperoleh dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (Catatan 20).

Land of PT Waska Sentana, a subsidiary, with an area of 126,029 sqm is used as a collateral for loan of the Company obtained from PT Bank CIMB Niaga Tbk (Note 20).

Tanah Perusahaan seluas 42.936 m² dijadikan jaminan atas fasilitas pinjaman Perusahaan yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara Tbk (Catatan 20).

Land of the Company with an area of 42,936 sqm is used as a collateral for loan of the Company obtained from PT Bank Tabungan Negara Tbk (Note 20).

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap yang direklasifikasi ke persediaan sebesar Rp9.712 (Catatan 13).

As of December 31, 2025, property and equipment were reclassified to inventories amounting to Rp9,712 (Note 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi yang direklasifikasi ke persediaan sebesar Rp221 (Catatan 12).

As of December 31, 2025, investment properties were reclassified to inventories amounting to Rp221 (Note 12).

Jumlah persediaan yang dibebankan ke beban pokok pendapatan adalah sebesar Rp3.417.892 dan Rp1.138.464 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 (Catatan 33).

The amount of inventory charged to cost of revenue amounted to Rp3,417,892 and Rp1,138,464 for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively (Note 33).

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

The movements allowances for impairment losses of inventories are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	17,190	40
Penambahan (Catatan 36)/ <i>Addition (Note 36)</i>	12,970	17,150
Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	30,160	17,190

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Berdasarkan penelaahan yang dilakukan oleh manajemen pada akhir tahun, manajemen berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai tersebut cukup untuk menutupi risiko penurunan nilai persediaan.

Based on review by management at the end of the year, management believes that the allowance for impairment is adequate to cover the possible impairment of inventories.

7. Beban Dibayar di Muka

7. Prepaid Expenses

	2025 Rp	2024 Rp
Biaya Kontrak (Catatan 2.r)/ <i>Contract Costs (Note 2.r)</i>	52,775	48,296
Komisi Penjualan/ <i>Sales Commissions</i>	50,674	51,871
Infrastruktur Kota/ <i>Town Infrastructure</i>	10,892	3,947
Lain-lain/ <i>Others</i>	589	1,017
Jumlah/ Total	114,930	105,131

8. Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya

8. Other Non-Current Financial Assets

	2025 Rp	2024 Rp
Dana yang Dibatasi Penggunaannya/ <i>Restricted Funds</i>	696,633	735,166
Aset Lain dalam Penyelesaian/ <i>Other Asset in Settlement</i>	97,650	97,650
Jaminan/ <i>Deposits</i>	15,085	14,341
Piutang Kepada Pemegang Saham Nonpengendali pada Entitas Anak/ <i>Receivables from Non-controlling Interest of a Subsidiary</i>	8,250	8,250
Investasi Lainnya/ <i>Other Investments</i>	927	927
Jumlah/ Total	818,545	856,334

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan penempatan deposito berjangka sehubungan dengan persyaratan di dalam perjanjian kerjasama kredit kepemilikan rumah dan apartemen (KPR dan KPA) yang dilakukan oleh Grup dengan beberapa bank. Rincian dana yang dibatasi penggunaannya pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Restricted Funds

Restricted funds represent time deposit placements as required in mortgage agreements for houses and apartments (KPR and KPA) entered by the Group with several banks. Details of restricted funds as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Deposito Berjangka/ <i>Time Deposits</i>		
Pihak Berelasi (Catatan 9)/ <i>Related Party (Note 9)</i>		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Nationalnobu Tbk	440,957	445,978
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	79,570	106,029
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	49,713	57,981
PT Bank Danamon Tbk	44,431	23,813
PT Bank Permata Tbk	36,059	43,166
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	8,550	12,481
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7,496	10,797
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	6,985	8,266
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6,872	12,167

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Ketiga/ Third Parties		
Rupiah		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5,754	2,481
PT Bank KEB Hana Indonesia	4,950	5,777
PT Bank Central Asia Tbk	1,681	1,615
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	1,538	3,116
PT Bank OCBC NISP Tbk	1,275	878
Lain-lain/ Others (masing-masing di bawah Rp1.000/ each below Rp1,000)	802	621
Jumlah/ Total	696,633	735,166

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

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

	2025	2024
Tingkat Bunga/Interest Rate	2.25% - 2.50%	2.25% - 4.00%
Jangka Waktu/Maturity Period	2 tahun/ years	2 tahun/ years

Aset Lain dalam Penyelesaian

Aset Lain dalam Penyelesaian (Catatan 11)/
Other Asset in Settlement (Note 11)
Dikurangi: Cadangan Penurunan Nilai/
Less: Allowance for Impairment

Jumlah Neto/ Net

Mutasi Cadangan penurunan nilai aset lain dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp
Saldo Awal/ Beginning Balance	127,445	116,471
Penambahan/ Addition (Catatan 36/ Notes 36)	--	10,974
Jumlah/ Total	127,445	127,445

Aset lain dalam penyelesaian merupakan aset yang intensinya untuk penyelesaian utang kepada pemegang saham nonpengendali pada entitas anak.

	2025 Rp	2024 Rp
Bekasi	225,095	225,095
	(127,445)	(127,445)
Jumlah/ Total	97,650	97,650

The movement in allowance for impairment of other asset in settlement is as follows:

Manajemen Grup berpendapat cadangan penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya.

The Group's management believes that the allowance for impairment is adequate to cover potential uncollectible amounts.

Piutang Kepada Pemegang Saham Nonpengendali pada Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang kepada pemegang saham nonpengendali pada entitas anak masing-masing sebesar Rp8.250 merupakan piutang kepada PT Wijaya Wisesa Realty.

Receivables from Non-controlling Interest of a Subsidiary

As of December 31, 2025 and 2024, receivables from non-controlling interest of a subsidiary amounting to Rp8,250, respectively which represent receivable from PT Wijaya Wisesa Realty.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Investasi Lainnya

PT East Jakarta Industrial Park
PT Spinindo Mitradaya

Jumlah/ Total

Investasi PT East Jakarta Industrial Park dan PT Spinindo Mitradaya merupakan investasi saham dengan kepemilikan saham di bawah 20% dan tidak memiliki kuotasi harga pasar saham.

Pada tahun 2024, Perusahaan memperoleh dividen tunai dari PT East Jakarta Industrial Park dan PT Spinindo Mitradaya masing-masing sebesar Rp1.760 dan Rp100.

Pada tahun 2025, Perusahaan memperoleh dividen tunai dari PT East Jakarta Industrial Park dan PT Spinindo Mitradaya masing-masing sebesar Rp1.517 dan Rp104.

Other Investments

<u>Domisili/ Domicile</u>	<u>2025 dan/ and 2024 Rp</u>
Jakarta	767
Jakarta	160
	927

Investments in PT East Jakarta Industrial Park and PT Spinindo Mitradaya represent investment in shares below 20% ownership and do not have quoted stock market prices.

In 2024, the Company received cash dividends from PT East Jakarta Industrial Park and PT Spinindo Mitradaya amounting to Rp1,760 and Rp100, respectively.

In 2025, the Company received cash dividends from PT East Jakarta Industrial Park and PT Spinindo Mitradaya amounting to Rp1,517 and Rp104, respectively.

9. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

9. Transactions and Balances with Related Parties

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

	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	Persentase terhadap Jumlah Aset/ Percentage to Total Assets	
			31 Desember/ December 31, 2025 %	31 Desember/ December 31, 2024 %
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalent PT Bank Nationalnobu Tbk	208,368	553,896	1.86	4.07
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha/ Due from Related Parties Non-Trade Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 1.000) Others (each below Rp1,000)	2,047	2,047	0.02	0.02
Jumlah/ Total	2,047	2,047	0.02	0.02
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai/ Less: Allowance for Impairment Losses	(1,199)	(1,199)	(0.01)	(0.01)
Jumlah Neto/ Net	848	848	0.01	0.01
Pembelian Persediaan/ Purchase of Inventories PT Mahkota Sentosa Utama *)	--	270,270	--	1.99
Dana yang Dibatasi Penggunaannya/ Restricted Fund PT Bank Nationalnobu Tbk	440,957	445,978	3.95	3.28
Beban Dibayar di Muka/ Prepaid Expenses Lain-lain (masing-masing di bawah Rp5.000) Others (each below Rp5,000)	18	692	0.00	0.01
Investasi pada Entitas Asosiasi/ Investment in Associates (Catatan 10.a / Note 10.a) PT Hyundai Inti Development PT Nusa Medika Perkasa	17,238 5,210	16,704 5,208	0.15 0.05	0.12 0.04
Jumlah/ Total	22,448	21,912	0.20	0.16

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	Persentase terhadap Jumlah Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities	
			31 Desember/ December 31, 2025 %	31 Desember/ December 31, 2024 %
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha/ Due to Related Parties Non-Trade				
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000/ Others (each below Rp1,000))	<u>2,270</u>	<u>1,994</u>	<u>0.05</u>	<u>0.03</u>
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya/ Other Non-Current Financial Liabilities				
PT Asiatic Sejahtera Finance	<u>13,243</u>	<u>20,149</u>	<u>0.29</u>	<u>0.26</u>
Liabilitas Imbalan Pascakerja/ Post-employment Benefit Liabilities				
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci/ Directors, Commissioners and Key Management	<u>--</u>	<u>3,342</u>	<u>--</u>	<u>0.04</u>
	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	Persentase terhadap Beban Terkait/ Percentage to Total Related Expense	
			31 Desember/ December 31, 2025 %	31 Desember/ December 31, 2024 %
Beban Imbalan Kerja Jangka Pendek/ Short-term Employee Benefit Liabilities				
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci Lainnya/ Directors, Commissioners and Other Key Management	<u>1,815</u>	<u>5,061</u>	<u>0.40</u>	<u>1.75</u>
Beban Usaha Kepada Pihak Berelasi/ Operating Expense to Related Parties				
PT Multipolar Tbk	22,758	25,462	5.02	8.81
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000/ Others (each below Rp1,000))	<u>1,717</u>	<u>2,701</u>	<u>0.38</u>	<u>0.93</u>
Jumlah/ Total	<u>24,475</u>	<u>28,163</u>	<u>5.40</u>	<u>9.74</u>

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

Nature of transactions with related parties are as follows:

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Relationship with the Company	Transaksi/ Transactions
PT Mahkota Sentosa Utama *)	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Pembelian lahan komersial/ Purchases of commercial land
PT Nusa Medika Perkasa	Entitas Asosiasi/ Associate	Investasi penyertaan saham/ Investment in shares
PT Hyundai Inti Development	Entitas Asosiasi/ Associate	Investasi penyertaan saham/ Investment in shares
PT Bank Nationalnobu Tbk	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Penempatan pada rekening giro dan dana yang dibatasi penggunaannya/ Placement in current account and restricted funds

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Relationship with the Company	Transaksi/ Transactions
PT Multipolar Tbk	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Beban usaha/ <i>Operating expense</i>
PT Asiatic Sejahtera Finance	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Pembiayaan Investasi/ <i>financing payable Investment</i>
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci Lainnya/ <i>Directors, Commissioners and Other Key Management</i>	Manajemen Kunci/ Key Management	Imbalan kerja/ <i>Employee benefit</i>

*) Dikonsolidasi sejak 30 September 2024/ *Consolidated since September 30, 2024*

10. Investasi

10. Investment

a. Investasi pada Entitas Asosiasi

a. Investment in Associates

2025						
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya Perolehan/ Acquisition Cost	Akumulasi Bagian Laba (Rugi) Neto/ Accumulated Share in Profit (Loss) - Net	Akumulasi Penerimaan Dividen/ Accumulated Dividend Received	Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Hyundai Inti Development	Bekasi	45.00	6,155	138,568	(127,485)	17,238
PT Nusa Medika Perkasa	Jakarta	21.91	2,500	2,710	--	5,210
Jumlah/ Total			8,655	141,278	(127,485)	22,448
2024						
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya Perolehan/ Acquisition Cost	Akumulasi Bagian Laba (Rugi) Neto/ Accumulated Share in Profit (Loss) - Net	Akumulasi Penerimaan Dividen/ Accumulated Dividend Received	Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Hyundai Inti Development	Bekasi	45.00	6,155	135,334	(124,785)	16,704
PT Nusa Medika Perkasa	Jakarta	21.91	2,500	2,708	--	5,208
Jumlah/ Total			8,655	138,042	(124,785)	21,912

Berikut disajikan ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The following is a summary of financial information of the associates as of December 31, 2025 and 2024:

	2025 Rp	2024 Rp
Jumlah Agregat Aset Lancar/ <i>Total Aggregate of Current Assets</i>	27,753	28,882
Jumlah Agregat Aset Tidak Lancar/ <i>Total Aggregate of Non Current Assets</i>	129,551	106,736
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Pendek/ <i>Total Aggregate of Current Liabilities</i>	7,461	9,502
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Panjang/ <i>Total Aggregate of Non Current Liabilities</i>	1,551	2,005
Jumlah Agregat Pendapatan Periode Berjalan/ <i>Total Aggregate of Net Revenue for the Period</i>	59,153	57,529
Jumlah Agregat Laba (Rugi) untuk Tahun Berjalan/ <i>Total Aggregate of Profit (Loss) for the Year</i>	7,198	8,789
Jumlah Agregat Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ <i>Total Aggregate of Comprehensive Profit (Loss) for the Year</i>	7,198	8,789

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, tidak tersedia informasi nilai wajar berdasarkan kuotasi harga publikasian atas investasi pada entitas asosiasi di atas.

b. Investasi pada Dana Investasi Infrastruktur

Saldo investasi pada Dana Investasi Infrastruktur (DINFRA) Bowsprit Township Development USD yang dimiliki Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar nihil.

Pada tanggal 30 September 2024, PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP) memperoleh 99,92% kepemilikan saham PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) melalui penyelesaian investasi pada DINFRA dengan nilai wajar pertukaran Rp158.421. Grup mencatatkan rugi penyelesaian investasi dalam DINFRA sebesar Rp1.701.236 (Catatan 36) dampak dari selisih atas nilai wajar pertukaran dengan nilai investasi pada DINFRA. Atas transaksi ini kepemilikan saham MKCP pada MSU sebesar 99,96%. Transaksi ini merupakan kombinasi bisnis (Catatan 43).

As of December 31, 2025 and 2024, there was no fair value information available based on quoted market prices for the above investments in associates.

b. Investment in Infrastructure Investment Funds

The balance of investment in Bowsprit Township Development USD Infrastructure Investment Fund (DINFRA) held by the Group as of December 31, 2025 and 2024 amounted to nil, respectively.

On September 30, 2024, PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP) acquired 99.92% the share of PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) through extinguished of the investment in DINFRA. with fair value of exchange Rp158,421. The Group recorded a loss on settlement of investment in DINFRA of Rp1,701,236 (Note 36) the impact of the difference between the fair value of the exchange and the value of the investment in DINFRA. From this transaction, MKCP share ownership in MSU is 99.96%. This transaction is a business combination (Note 43).

11. Investasi dalam Saham

11. Investment in Shares

	2025 Rp	2024 Rp
Biaya Perolehan/ At Cost		
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)	342,772	342,772
Akumulasi Laba (Rugi) yang Belum Direalisasi/ Accumulated Unrealised Profit (Loss)	47,834	28,919
Jumlah/ Total (1,523,755,635 saham/ shares)	390,606	371,691
Reklasifikasi ke Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya (Catatan 8)/ Reclassified to Other Non-Current Financial Assets (Note 8) (735,606,003 Saham/ Shares)	(225,095)	(225,095)
Jumlah Neto/ Net (788,149,632 saham/ shares)	165,511	146,596

Harga publikasian saham KIJA pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp210 dan Rp186 (dalam nilai penuh).

The published prices for KIJA's shares as of December 31, 2025 and 2024 are Rp210 and Rp186 (in full amount), respectively.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

12. Properti Investasi

12. Investment Properties

	2025					
	1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31,	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Hak atas Tanah	29,407	--	--	487	29,894	Landrights
Bangunan dan Prasarana	377,375	1,717	--	(98)	378,994	Building and Facilities
Jumlah Biaya Perolehan	406,782	1,717	--	389	408,888	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan dan Prasarana	140,186	16,318	--	--	156,504	Building and Facilities
Nilai Tercatat	266,596				252,384	Carrying Value
	2024					
	1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition of Subsidiary	Pengurangan/ Deductions	31 Desember/ December 31,	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Hak atas Tanah	29,407	--	--	--	29,407	Landrights
Bangunan dan Prasarana	226,090	803	150,482	--	377,375	Building and Facilities
Jumlah Biaya Perolehan	255,497	803	150,482	--	406,782	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan dan Prasarana	104,621	11,030	24,535	--	140,186	Building and Facilities
Nilai Tercatat	150,876				266,596	Carrying Value

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi yang direklasifikasi dari aset tetap berupa tanah sebesar Rp708 dan juga dari aset tetap berupa aset dalam penyelesaian sebesar Rp11 (Catatan 13).

As of December 31, 2025, investment properties were reclassified from property and equipment in the form of land amounting to Rp708 and also from property and equipment in the form of construction in progress amounting to Rp 11 (Note 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi yang direklasifikasi ke persediaan berupa tanah sebesar Rp221 (Catatan 6).

As of December 31, 2025, investment properties were reclassified to inventories in the form of land amounting to Rp221 (Note 6).

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi yang direklasifikasi ke aset tetap berupa bangunan sebesar Rp30 (Catatan 13).

As of December 31, 2025, investment properties were reclassified to property and equipment in the form of buildings amounting to Rp30 (Note 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi yang direklasifikasi ke aset tetap berupa aset dalam penyelesaian sebesar Rp79 (Catatan 13).

As of December 31, 2025, investment properties were reclassified to property and equipment in the form of construction in progress amounting to Rp79 (Note 13).

Pendapatan sewa dan beban operasi langsung dari properti investasi yang diakui pada laba rugi adalah sebagai berikut:

Rental revenue earned and direct operating expenses from investment properties recognized in profit or loss are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan Sewa	74,167	70,064	Rental Income
Beban Operasi Langsung yang Timbul dari Properti Investasi yang Menghasilkan Penghasilan Sewa	16,318	11,030	Direct Operating Expenses Arising from the Rental Generating Investment Properties

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp16.318 dan Rp11.030 dicatat sebagai bagian dari beban pokok pendapatan pada laba rugi.

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp364.158 dan Rp311.184.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak melakukan pengukuran nilai wajar atas properti investasi. Nilai yang tertera atas objek pajak ini untuk keperluan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 bangunan telah diasuransikan kepada PT Lippo General Insurance Tbk, terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing sebesar Rp78.860 dan Rp71.389. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan evaluasi mengenai nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi.

Depreciation of investment properties for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp16,318 and Rp11,030, respectively, and are recorded as part of cost of revenues in the profit or loss.

The estimated fair value of investment properties as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp364,158 and Rp311,184, respectively.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group did not make fair value measurements of the investment properties. The value stated for this tax object for Land and Building Tax (PBB).

As of December 31, 2025 and 2024, the building has been insured to PT Lippo General Insurance Tbk, against fire and other risks with a sum insured amounted to Rp78,860 and Rp71,389, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on assets insured.

Based on the evaluation of the value of investment properties as of December 31, 2025 and 2024, management believes that there are no changes in circumstances that indicate an impairment in the investment properties.

13. Aset Tetap

13. Property and Equipment

	2025				31 Desember/ December 31, Rp	
	1 Januari/ January 1, Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp		
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Hak atas Tanah	10,890	–	–	(10,420)	470	Landrights
Bangunan	434,623	123	–	167,417	602,163	Buildings
Mesin dan Peralatan	133,373	549	3,051	–	130,871	Machinery and Equipment
Perabot dan Perengkapan Kantor	137,623	12,792	2,496	–	147,919	Furniture and Office Equipment
Kendaraan	9,254	6	–	–	9,260	Motor Vehicles
Jumlah Biaya Perolehan	725,763	13,470	5,547	156,997	890,683	Total Acquisition Cost
Aset Dalam Penyelesaian						Construction In Progress
Bangunan	168,447	5,867	102	(167,319)	6,893	Buildings
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	121,474	29,506	–	–	150,980	Buildings
Mesin dan Peralatan	124,881	2,249	3,051	–	124,079	Machinery and Equipment
Perabot dan Perengkapan Kantor	121,672	3,578	2,496	–	122,754	Furniture and Office Equipment
Kendaraan	9,107	43	–	–	9,150	Motor Vehicles
Jumlah Akumulasi Penyusutan	377,134	35,376	5,547	–	406,963	Total Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	517,076				490,613	Carrying Value

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2024					
	1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition of Subsidiary	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Hak atas Tanah	10,890	-	-	-	-	Landrights
Bangunan	35,542	110	398,971	-	-	Buildings
Mesin dan Peralatan	87,336	469	45,568	-	-	Machinery and Equipment
Perabot dan Perengkapan Kantor	92,981	2,906	41,784	48	-	Furniture and Office Equipment
Kendaraan	9,126	-	128	-	-	Motor Vehicles
Jumlah Biaya Perolehan	235,875	3,485	486,451	48	-	Total Acquisition Cost
Aset Dalam Penyelesaian						Construction In Progress
Bangunan	-	880	167,567	-	-	Buildings
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	20,992	7,284	93,198	-	-	Buildings
Mesin dan Peralatan	84,727	2,013	38,141	-	-	Machinery and Equipment
Perabot dan Perengkapan Kantor	88,105	2,191	31,424	48	-	Furniture and Office Equipment
Kendaraan	9,046	11	50	-	-	Motor Vehicles
Jumlah Akumulasi Penyusutan	202,870	11,499	162,813	48	-	Total Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	33,005					Carrying Value

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap yang direklasifikasi ke properti investasi berupa tanah sebesar Rp708 dan aset dalam penyelesaian sebesar Rp11 (Catatan 12).

As of December 31, 2025, property and equipment reclassified to investment property in the form of land amounted to Rp708 and construction in progress amounted to Rp11 (Note 12).

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap yang direklasifikasi ke persediaan sebesar Rp9.712 (Catatan 6).

As of December 31, 2025, property and equipment were reclassified to inventories amounting to Rp9,712 (Note 6).

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap yang direklasifikasi dari properti investasi berupa bangunan sebesar Rp30 (Catatan 12).

As of December 31, 2025, property and equipment were reclassified from investment properties in the form of buildings amounting to Rp30 (Note 12).

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap yang direklasifikasi dari properti investasi berupa bangunan ke aset dalam penyelesaian sebesar Rp79 (Catatan 12).

As of December 31, 2025, property and equipment were reclassified from investment properties in the form of buildings to construction in progress amounting to Rp79 (Note 12).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset tetap Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Lippo General Insurance Tbk, terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing sebesar Rp187.127 dan Rp183.976.

As of December 31, 2025 and 2024 property and equipment are insured to PT Lippo General Insurance Tbk, against fire, burglary, and other risks with a sum insured amounted to Rp187,127 and Rp183,976, respectively.

Beban penyusutan aset tetap dialokasikan pada laporan laba rugi konsolidasian sebagai berikut:

Depreciation charges have been allocated in the consolidated statements of profit or loss as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Penjualan (Catatan 34)	1,149	1,451	Selling Expense (Note 34)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 34)	34,227	10,048	General and Administrative Expenses (Note 34)
Jumlah	35,376	11,499	Total

Rincian pelepasan aset tetap Grup yang berakhir pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Details of the Group's disposal of property and equipment for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
Biaya Perolehan	5,547	48	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	5,547	48	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat Neto	--	--	Net Carrying Value
Harga Jual	962	2	Selling Price
Laba Pelepasan Aset Tetap	962	2	Gain on Disposal of Property and Equipment

Grup memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Bekasi, Jawa Barat dengan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2032 sampai dengan 2041. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Group owns several parcels of land located in Bekasi, West Java with Building Rights Title for a term of 30 (thirty) years that are due to expire from 2032 to 2041. Management believes that there will be no difficulty in renewing the land titles since the land was legally acquired and is supported by sufficient evidence of ownership.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset tetap.

There is no borrowing cost capitalized into property and equipment.

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, nilai aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and 2024, property and equipment that have been fully depreciated and still in use are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Bangunan	6,157	6,075	Buildings
Mesin dan Peralatan	71,356	69,343	Machineries and Equipments
Perabot dan Peralatan Kantor	99,191	97,692	Furniture and Office Equipment
Kendaraan	8,988	9,350	Vehicles
Jumlah	185,692	182,460	Total

Manajemen berpendapat bahwa tidak ada indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan adanya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Management believes that there is no indication of a change in circumstances that would result in an impairment of the carrying value of property and equipment as of December 31, 2025 and 2024.

14. Aset Non-keuangan Tidak Lancar Lainnya

14. Other Non-Current Financial Assets

	2025 Rp	2024 Rp
Uang Muka Pembelian Tanah/ <i>Advance for Acquisition of Land</i>	40,369	51,432
Uang Muka Konstruksi/ <i>Advance for Construction</i>	11,047	482
Uang Muka Pembelian Aset Tetap/ <i>Advance for Purchase of Property and Equipment</i>	981	1,366
Lain-lain/ <i>Others</i>	5,500	4,840
Jumlah/ Total	57,897	58,120

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

15. Tanah untuk Pengembangan

15. Land for Development

	2025		2024	
	Luas/ Width m ² /sqm	Nilai/ Value Rp	Luas/ Width m ² /sqm	Nilai/ Value Rp
Perusahaan/ the Company	566,893	221,208	528,243	221,208
Entitas Anak/ Subsidiary: PT Erabar Realindo	596,821	25,130	596,821	25,130
Jumlah/ Total	1,163,714	246,338	1,125,064	246,338

Status kepemilikan tanah untuk pengembangan pada 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

Ownership status of land for development as of December 31, 2025 and 2024 as follows:

	2025	2024
Sertifikat Hak Guna Bangunan (m ²) / Building Right Certificate (sqm)	566,893	528,243
Pelepasan Hak (m ²) / Discharge of Right (sqm)	596,821	596,821
Jumlah (m²)/ Total (Sqm)	1,163,714	1,125,064

Tanah untuk pengembangan milik Grup, berlokasi di Desa Cibatu, Sukaresmi, Cicau, Sinarjati, Sukamukti, Jayamukti dan Pasirsari, yang seluruhnya berada di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

Land for development of the Group are located at Cibatu, Sukaresmi, Cicau, Sinarjati, Sukamukti, Jayamukti and Pasirsari villages, which are all in Bekasi Regency, West Java.

16. Utang Usaha

16. Trade Account Payables

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Ketiga/ Third Parties		
Kontraktor/ Contractors	121,235	426,885
Pemasok/ Suppliers	116,689	27,596
Jumlah/ Total	237,924	454,481

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

There is no collateral provided by the Group for these payables.

Seluruh utang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts payables are denominated in Rupiah.

17. Beban Akrua

17. Accrued Expenses

	2025 Rp	2024 Rp
Kontraktor dan Pemasok/ Contractors and Suppliers	307,992	430,044
Taksiran Biaya untuk Pembangunan/ Estimated Cost for Construction	189,193	132,864
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenue	18,077	48,096
Lain-lain/ Others	73,596	77,532
Jumlah/ Total	588,858	688,536

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Kontraktor dan pemasok merupakan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengembangan tanah, pembangunan rumah hunian dan apartemen serta taksiran biaya pemeliharaan dan pengelolaan kota dan penyediaan air kawasan.

Contractors and suppliers represent the estimated costs to complete land development, construction of residential houses and apartments as well as the estimated costs of maintenance and management of municipal and regional water supply.

18. Perpajakan

18. Taxation

a. Beban Pajak

a. Tax Expenses

Beban Pajak Final

Final Tax Expenses

Jumlah beban pajak final untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Final tax expenses for the year ended December 31, 2025 and with details as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Perusahaan			<i>The Company</i>
Pendapatan Sewa - 10%	3,583	5,362	<i>Rental Income - 10%</i>
Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan - 2,5%	38,217	30,783	<i>Transfer of Land and Building Rights - 2.5%</i>
Entitas Anak			<i>Subsidiaries</i>
Pendapatan Sewa - 10%	3,276	11,687	<i>Rental Income - 10%</i>
Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan - 2,5%	55,007	5,399	<i>Transfer of Land and Building Rights - 2.5%</i>
Jumlah	100,083	53,231	Total

Beban Pajak Kini dan Tangguhan

Current Tax and Deferred Tax

	2025		
	Perusahaan/ the Company Rp	Entitas Anak/ Subsidiaries Rp	Konsolidasian/ Consolidated Rp
Beban Pajak Kini/ <i>Current Tax Expenses</i>	2,096	38,198	40,294
Manfaat Pajak Tangguhan/ <i>Deferred Tax Benefits</i>	--	(1,486)	(1,486)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan/ <i>Total Income Tax Expenses</i>	2,096	36,712	38,808

	2024		
	Perusahaan/ the Company Rp	Entitas Anak/ Subsidiaries Rp	Konsolidasian/ Consolidated Rp
Beban Pajak Kini/ <i>Current Tax Expenses</i>	2,055	39,185	41,240
Manfaat Pajak Tangguhan/ <i>Deferred Tax Benefits</i>	--	(1,779)	(1,779)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan/ <i>Total Income Tax Expenses</i>	2,055	37,406	39,461

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran laba fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit before tax as presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the Company's estimated fiscal income is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Menurut Laporan Laba (Rugi) dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	254,574	(1,578,322)	<i>Profit (Loss) before Tax as Presented in the Consolidated Statements of Profit or (Loss) and Other Comprehensive Income</i>
Dikurangi: Laba Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	81,283	49,276	<i>Less: Income of Subsidiaries and Associates</i>
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Perusahaan	335,857	(1,529,046)	<i>Profit (Loss) Before Company's Income Tax</i>

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
Perbedaan Tetap			Permanent Differences
Pendapatan yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	(1,613,731)	(1,276,642)	Revenue Subjected to Final Tax
Beban Terkait Pendapatan yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	1,304,712	2,822,304	Expenses Related to Final Tax
Penghasilan Bunga yang Telah Dikenakan Pajak Final	(17,312)	(7,277)	Interest Income Subjected to Final Tax
Subjumlah	(326,331)	1,538,385	Subtotal
Taksiran Laba Kena Pajak Tahun Berjalan - Perusahaan	9,526	9,339	Estimated Taxable Income for the Year - the Company
Taksiran Pajak Kini Tahun Berjalan - Perusahaan	2,096	2,055	Estimated Current Tax for the Year - the Company
Dikurangi :			Deduct:
Pajak Penghasilan Dibayar di Muka:			Prepaid Income Tax:
Pasal 23	(152)	(173)	Article 23
Pasal 25	(1,766)	(1,690)	Article 25
Taksiran Utang Pajak Kini Tahun Berjalan - Perusahaan	178	192	Estimated Current Tax Payable for the Year - the Company

Labanya kena pajak hasil rekonsiliasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 menjadi dasar dalam pengisian SPT tahunan pajak penghasilan badan.

The taxable income resulting from the reconciliation for the years ended December 31, 2025 is used as basis for filing the annual tax return.

Perhitungan taksiran pajak kini dan utang pajak entitas anak adalah sebagai berikut:

The calculation of estimated current tax and tax payable of subsidiaries is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Taksiran Laba Kena Pajak Entitas Anak	173,627	178,114	Estimated Current Tax - Subsidiaries
Beban Pajak Kini	38,198	39,185	Current Tax
Kredit Pajak	(36,316)	(32,592)	Tax Credit
Utang Pajak Penghasilan Pasal 29 Entitas Anak	1,882	6,593	Income Tax Payable Article 29 Subsidiaries
Pajak Penghasilan dibayar dimuka Pasal 28.a Entitas Anak	1,520	27	Prepaid Income Tax Payable Article 28.a Subsidiaries

Rekonsiliasi antara beban pajak Perusahaan dengan hasil perkalian laba konsolidasian sebelum pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the Company's tax expense and the multiplication of the consolidated profit before income tax with the prevailing tax rate is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Labanya (Rugi) Sebelum Beban Pajak Menurut Laporan Laba (Rugi) dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	254,574	(1,578,322)	Profit (Loss) before Tax as Presented in the Consolidated Statements of Profit or (Loss) and Other Comprehensive Income
Dikurangi: Laba (Rugi) Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	81,283	49,276	Less: Income (Loss) of Subsidiaries and Associates
Labanya (Rugi) Sebelum Beban Pajak Perusahaan	335,857	(1,529,046)	Profit (loss) Before Company's Income Tax
Pajak Penghasilan Dihitung dengan Tarif Berlaku	(73,889)	336,390	Income Tax Compute Using the Prevailing Rate
Pendapatan yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	355,021	280,862	Revenue Subjected to Final Tax
Beban Terkait Pendapatan yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	(287,037)	(620,908)	Expenses Related to Revenue Subjected to Final Tax
Penghasilan Bunga yang Telah Dikenakan Pajak Final	3,809	1,601	Interest Income Subjected to Final Tax
Jumlah Beban Pajak Perusahaan	(2,096)	(2,055)	Total Corporate Taxes of the Company
Beban Pajak Entitas Anak			Tax Expense of the Subsidiaries
Pajak Kini	(38,198)	(39,185)	Current Tax
Pajak Tanggahan	1,486	1,779	Deferred Tax
Jumlah Beban Pajak Entitas Anak	(36,712)	(37,406)	Total Tax Expense of the Subsidiaries
Jumlah Beban Pajak Konsolidasian	(38,808)	(39,461)	Total Consolidated Tax Expenses

PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
 Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2025 and 2024
 (In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
 Shares/ Unit and Otherwise Stated)

b. Aset dan Liabilitas Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

	1 Januari/ January 1, 2025 Rp	Dikreditkan pada Laba Rugi Konsolidasian/ Credited to the Consolidated Profit or Loss Rp	Dikreditkan pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
Entitas Anak/ Subsidiaries				
Liabilitas Imbalan Pascakerja/ Post-employment Benefits Liabilities	3,015	510	3,114	6,639
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai/ Allowance for Impairment Losses	29,972	(1,996)	--	27,976
Jumlah Aset Pajak Tangguhan Konsolidasian/ Total Consolidated Deferred Tax Assets	32,987	(1,486)	3,114	34,615
Entitas Anak/ Subsidiaries				
Liabilitas Pajak Tangguhan/ Deferred Tax Liabilities	(6,269)	--	--	(6,269)

b. Deferred Tax Asset and Liabilities

Details of the Group's deferred tax assets and liabilities are as follows:

	1 Januari/ January 1, 2024 Rp	Dikreditkan pada Laba Rugi Konsolidasian/ Credited to the Consolidated Profit or Loss Rp	Dikreditkan pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income Rp	Penambahan dari Kombinasi Bisnis/ Addition from Business Combination Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp
Entitas Anak/ Subsidiaries					
Liabilitas Imbalan Pascakerja/ Post-employment Benefits Liabilities	4,512	591	(2,088)	--	3,015
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai/ Allowance for Impairment Losses	30,674	(2,370)	--	1,668	29,972
Jumlah Aset Pajak Tangguhan Konsolidasian/ Total Consolidated Deferred Tax Assets	35,186	(1,779)	(2,088)	1,668	32,987
Entitas Anak/ Subsidiaries					
Liabilitas Pajak Tangguhan/ Deferred Tax Liabilities	--	--	--	(6,269)	(6,269)

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat dipulihkan kembali melalui laba kena pajak di masa mendatang.

Management believes that the deferred tax assets can be recovered through future taxable profits.

c. Pajak Dibayar di Muka

c. Prepaid Taxes

	2025		
	Perusahaan/ the Company Rp	Entitas Anak/ Subsidiaries Rp	Konsolidasian/ Consolidated Rp
Pajak Penghasilan/ Income Tax			
Pasal/ Article 21	--	73	73
Pasal/ Article 23	1	59	60
Pasal/ Article 4 (2)	87,948	43,042	130,990
Pasal/ Article 25	--	1,183	1,183
Pasal/ Article 28.a	--	1,520	1,520
Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	--	141,120	141,120
Jumlah/ Total	87,949	186,997	274,946

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Pajak Penghasilan/ <i>Income Tax</i>
Pasal/ <i>Article 21</i>
Pasal/ <i>Article 23</i>
Pasal/ <i>Article 4 (2)</i>
Pasal/ <i>Article 28.a</i>
Pajak Pertambahan Nilai/ <i>Value Added Tax</i>
Jumlah/ <i>Total</i>

2024		
Perusahaan/ <i>the Company</i>	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>
Rp	Rp	Rp
--	3	3
1	59	60
90,411	103,926	194,337
--	27	27
--	56,723	56,723
90,412	160,738	251,150

d. Utang Pajak

Pajak Penghasilan/ <i>Income Tax</i>
Pasal/ <i>Article 4 (2)</i>
Pasal/ <i>Article 21</i>
Pasal/ <i>Article 23</i>
Pasal/ <i>Article 15</i>
Pasal/ <i>Article 25</i>
Pasal/ <i>Article 26</i>
Pasal/ <i>Article 29</i>
Pajak Pembangunan ("PB1")/ <i>Development Tax ("PB1")</i>
Pajak Pertambahan Nilai/ <i>Value Added Tax</i>
Jumlah/ <i>Total</i>

2025		
Perusahaan/ <i>the Company</i>	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>
Rp	Rp	Rp
3,682	2,159	5,841
3,432	152	3,584
71	197	268
63	5	68
--	25	25
--	30	30
178	1,882	2,060
--	25	25
5,251	104	5,355
12,677	4,579	17,256

Pajak Penghasilan/ <i>Income Tax</i>
Pasal/ <i>Article 4 (2)</i>
Pasal/ <i>Article 21</i>
Pasal/ <i>Article 23</i>
Pasal/ <i>Article 15</i>
Pasal/ <i>Article 25</i>
Pasal/ <i>Article 26</i>
Pasal/ <i>Article 29</i>
Pajak Pembangunan ("PB1")/ <i>Development Tax ("PB1")</i>
Pajak Pertambahan Nilai/ <i>Value Added Tax</i>
Jumlah/ <i>Total</i>

2024		
Perusahaan/ <i>the Company</i>	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>
Rp	Rp	Rp
3,805	71	3,876
335	--	335
285	129	414
63	--	63
--	870	870
--	12	12
192	6,593	6,785
--	19	19
4,528	15,149	19,677
9,208	22,843	32,051

Pada tanggal 26 November 2024, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas bunga pasal 9(2b) untuk pajak penghasilan badan dan pajak penghasilan pasal 21 masa pajak tahun 2020, masing-masing sebesar Rp295 dan Rp2.

On November 26, 2024, the Company received a Tax Collection Letter (STP) on interest under article 9(2b) for corporate income tax and income tax article 21 for the 2020 tax period, amounting to Rp295 and Rp2, respectively.

e. Administrasi

Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu.

e. Administrative

Fiscal laws in Indonesia require that each company calculate, determine and pay by themselves, the amount of tax owed individually.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

**19. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya –
Pihak Ketiga**

**19. Other Current Financial Liabilities – Third
Parties**

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Ketiga/ Third Parties		
Utang Kepada Pemegang Saham Nonpengendali pada Entitas Anak/ <i>Payables to Non-controlling Interest of a Subsidiary</i>	153,605	153,605
Utang Lain-lain/ <i>Other Payables</i>	145,653	17,346
Jumlah/ Total	299,258	170,951

20. Utang Bank

20. Bank Loans

	2025 Rp	2024 Rp	
Utang Bank Jangka Pendek			Short – Term Bank Loan
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	380,000	400,000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara Tbk	230,300	--	PT Bank Tabungan Negara Tbk
Jumlah	610,300	400,000	Total
Utang Bank Jangka Panjang			Short – Term Bank Loan
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Tabungan Negara Tbk	50,000	210,000	PT Bank Tabungan Negara Tbk
Bagian Jangka Pendek	(50,000)	(155,000)	Current Portion
Utang Bank Jangka Panjang - Setelah Dikurangi Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	--	55,000	Long-Term Bank Loan - Net of Current Maturities

PT Bank CIMB Niaga Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Desta Rian Hidayat, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah diubah terakhir berdasarkan adendum V pada tanggal 16 Agustus 2024, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Fasilitas Kredit Langsung – *on Revolving* Basis dari PT Bank CIMB Niaga Tbk sebesar maksimum Rp515.000, dengan suku bunga sebesar 9% per tahun. Suku bunga selanjutnya berubah menjadi 7,25% efektif per tanggal 7 Oktober 2024. Jatuh tempo perjanjian ini diadendum sampai dengan 30 Juni 2026.

Pinjaman ini dijamin dengan:

- 1) Sebidang tanah seluas 38.901 m² dengan HGB No.178/ Sukaresmi; dan
- 2) Sebidang tanah seluas 87.128 m² dengan HGB No. 2014.

Kedua tanah di atas tersebut terdaftar atas nama PT Waska Sentana, entitas anak (Catatan 6).

PT Bank CIMB Niaga Tbk

Based on Deed of Loan Agreement No. 15 dated June 30, 2021 which was made in the presence of Desta Rian Hidayat, S.H., a Notary in Jakarta, which has been amended recently based on amendment V dated August 16, 2024, the Company obtained Fixed Loan Direct Credit – *on Revolving* Basis from PT Bank CIMB Niaga Tbk with maximum credit limit of Rp515,000, with interest rate of 9% per annum. The interest rate was subsequently changed to 7.25% with effective date of October 7, 2024. The maturity of this agreement has been extended to June 30, 2026.

This loan is secured by:

- 1) A parcel of land with an area of 38,901 sqm, with the Building Rights (HGB) No. 178/ Sukaresmi; and
- 2) A parcel of land with an area of 87,128 sqm, with the Building Rights (HGB) No. 2014.

Both land are registered under the name of PT Waska Sentana, a subsidiary (Note 6).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Perusahaan wajib memenuhi pembatasan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current Ratio* minimal 1,5 kali;
- *Debt Equity Ratio* maksimal 2,7 kali; dan
- *Interest Coverage Ratio* minimal 1,5 kali.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan melakukan pencairan fasilitas masing-masing sebesar Rp80.000 dan Rp300.000.

Pembayaran atas fasilitas pinjaman untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp100.000 dan Rp350.000.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 4 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di hadapan Desak Putu Ariyani Djiwa, S.H., Notaris di Bekasi Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja untuk modal kerja Perusahaan dan entitas anak sebesar Rp500.000. Perjanjian tersebut telah diamandemen dengan Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 16 April 2025 yang dibuat di hadapan Flavia Muliawati Onggo, S.H., Notaris di Bekasi, dimana Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dengan total fasilitas sebesar Rp500.000, yang terdiri dari *term loan facility* sebesar Rp225.000, dengan suku bunga 7,75%, ketentuan peruntukan kredit dan pembayaran bunga merujuk kepada dan kredit modal kerja untuk modal kerja Perusahaan dan entitas anak sebesar Rp275.000, dengan suku bunga sebesar 7,25% per tahun dan jatuh tempo pada pada bulan April 2026. Pinjaman ini dijamin dengan 17 (tujuh belas) bidang tanah seluas 42.936 m² yang merupakan bagian dari HGB No. 3159/Desa Cibatu terdaftar atas nama Perusahaan (Catatan 6).

Perusahaan wajib memenuhi pembatasan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current Ratio* minimal 1,5;
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,7 kali; dan
- *Debt Service Coverage Ratio* diatas 100%.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Companies are required to comply with the following financial ratio covenants:

- *Current Ratio* at a minimum 1.5 times;
- *Debt Equity Ratio* maximum 2.7 times; and
- *Interest Coverage Ratio* at a minimum 1.5 times.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company has complied with the covenants as required.

For the years ending December 31, 2025 and 2024, the Company disbursed facilities amounting to Rp80,000 and Rp300,000, respectively.

Payments under the loan facility for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp100,000 and Rp350,000, respectively.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on Credit Agreement Deed No. 4 dated April 8, 2022, drawn up before Desak Putu Ariyani Djiwa, S.H., Notary in Bekasi, the Company obtained a loan facility in the form of a Working Capital Loan for the working capital of the Company and its subsidiaries in the amount of Rp500,000. The agreement was amended by Credit Agreement Deed No. 10 dated April 16, 2025, drawn up before Flavia Muliawati Onggo, S.H., Notary in Bekasi, whereby the Company obtained a loan facility with a total facility of Rp500,000, consisting of a term loan facility of Rp225,000, with an interest rate of 7.75%, the provisions for credit allocation and interest payments refer to and working capital credit for the Company's working capital and subsidiaries amounting to Rp275,000, with an interest rate of 7.25% per annum and maturing in April 2026. This loan is secured by 17 (seventeen) plots of land covering an area of 42,936 sqm, which are part of HGB No. 3159/Desa Cibatu registered in the name of the Company (Note 6).

Companies are required to comply with the following financial ratio covenants:

- *Current Ratio* at a minimum of 1.5;
- *Debt to Equity Ratio* maximum 2.7 times; and
- *Debt Service Coverage Ratio* above 100%.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah pencairan fasilitas masing-masing sebesar Rp230.300 dan nihil.

Pembayaran atas fasilitas pinjaman untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp160.000 dan Rp140.000.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company has complied with the covenants as required.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, total amounts drawn from this facility amounted to Rp230,300 and nil, respectively.

Payments under the loan facility for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp160,000 and Rp140,000, respectively.

21. Liabilitas Kontrak

21. Contract Liabilities

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Ketiga/ Third Parties		
Rumah Hunian dan Rumah Toko/ Residential Houses and Shophouses	1,311,504	1,355,729
Apartemen/ Apartments	605,437	3,572,167
Lahan Siap Bangun/ Land Lots	376,452	623,152
Lain-lain/ Others	317,260	41,540
Jumlah/ Total	2,610,653	5,592,588
Bagian Jangka Pendek/ Current Portion	(1,699,913)	(3,797,718)
Bagian Jangka Panjang/ Non-current Portion	910,740	1,794,870

Rincian persentase liabilitas kontrak terhadap masing-masing nilai kontrak penjualan adalah sebagai berikut:

Details of the percentage of contract liabilities to sales price are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
100%	2,034,743	4,456,116
50% - 99%	377,239	744,429
20% - 49%	172,304	340,016
Di bawah/ Below 20%	26,367	52,027
Jumlah/ Total	2,610,653	5,592,588

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp39.316 dan Rp69.775.

The significant financing component for the liabilities as of December 31, 2025, and 2024 amounted to Rp39,316 and Rp69,775.

Saldo pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak yang telah dicatat sebagai pendapatan untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 disajikan dalam "Penghasilan (Beban) Lainnya" yang berakhir untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp34.569 dan Rp26.565 (Catatan 35).

Balance of significant financing contract liabilities that have been recorded as revenue for the years ended December 31, 2025 and 2024 presented as a part of "Finance Income (Charges)" and for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp34,569 dan Rp26,565 (Note 35).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

22. Pendapatan Ditangguhkan

22. Deferred Income

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Ketiga/ Third Parties		
Sewa/ Rental	26,881	25,191

23. Liabilitas Imbalan Pascakerja

23. Post-Employment Benefit Liabilities

Imbalan Pascakerja – Program Imbalan Pasti tanpa Pendanaan

Grup menunjuk aktuaris independen untuk menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku. Manajemen telah melakukan pencadangan liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Desember 2025. Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi atas imbalan pascakerja tersebut telah memadai untuk menutup kewajiban yang dimaksud.

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	41,840	29,430

Rincian beban imbalan pascakerja diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp
Biaya Jasa Kini	5,699	3,350
Biaya Bunga	2,092	2,193
Jumlah	7,791	5,543

Beban imbalan pascakerja dicatat sebagai bagian dari biaya gaji dan kesejahteraan karyawan.

Rekonsiliasi perubahan pada liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp
Saldo Awal	29,430	32,351
Akuisisi Entitas Anak	--	2,706
Pembayaran Imbalan Kerja	(9,535)	(2,844)
Kerugian (Keuntungan)		
Aktuarial Tahun Berjalan	14,154	(8,326)
Beban yang Diakui di Laba Rugi	7,791	5,543
Saldo Akhir	41,840	29,430

Post-Employment Benefits – Unfunded Defined Benefit Plan

The Group appointed independent actuaries to determine post-employment benefit liability in accordance with current labor regulations. The management has set aside reserves for this post-employment benefit liability as of December 31, 2025. Management believes that the estimate of post-employment benefit is adequate to cover such liabilities.

Post-employment benefit recognized in the consolidated statements of financial position are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Present Value of Defined Benefits Liabilities	41,840	29,430

The details of post-employment benefits expense recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Biaya Jasa Kini	5,699	3,350
Biaya Bunga	2,092	2,193
Jumlah	7,791	5,543

Post-employment benefits expense is recorded as part of salaries and employee benefit expense.

Reconciliation of changes in liabilities recognized in the consolidated statements of financial position is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Saldo Awal	29,430	32,351
Akuisisi Entitas Anak	--	2,706
Pembayaran Imbalan Kerja	(9,535)	(2,844)
Kerugian (Keuntungan)		
Aktuarial Tahun Berjalan	14,154	(8,326)
Beban yang Diakui di Laba Rugi	7,791	5,543
Saldo Akhir	41,840	29,430

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Rekonsiliasi perubahan nilai kini kewajiban
imbangan pasti adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp	
Nilai Kini Kewajiban			<i>Present Value of Obligation at</i>
pada 1 Januari	29,430	32,351	<i>as of January 1,</i>
Akuisisi Entitas Anak	--	2,706	<i>Acquisition of Subsidiary</i>
Biaya Jasa Kini	5,699	3,350	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga	2,092	2,193	<i>Interest Cost</i>
Pembayaran Imbalan Kerja	(9,535)	(2,844)	<i>Benefits Paid</i>
Nilai Kini Kewajiban Yang Diharapkan			<i>Expected Present Value of Obligation</i>
pada 31 Desember	27,686	37,756	<i>as of December 31,</i>
Nilai Kini Kewajiban Aktual			<i>Actual Present Value of Obligation</i>
pada 31 Desember	41,840	29,430	<i>as of December 31,</i>
Keuntungan (Kerugian)			
Aktuarial Tahun Berjalan	(14,154)	8,326	<i>Actuarial Gain (Loss) for the Year</i>

Mutasi dari penghasilan komprehensif lain
konsolidasian sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp	
Saldo Awal	(15,631)	(23,957)	<i>Beginning Balance</i>
Keuntungan (Kerugian)			<i>Actuarial Gain</i>
Aktuarial Tahun Berjalan	(14,154)	8,326	<i>(Loss) for the Year</i>
Saldo Akhir	(29,785)	(15,631)	<i>Ending Balance</i>

Program pensiun imbalan pasti memberikan
eksposur Grup terhadap risiko tingkat bunga
dan risiko kenaikan gaji.

*The defined benefit plan exposes the Group
to interest rate and salary growth rate risks.*

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini liabilitas imbalan pasti dihitung dengan
menggunakan tingkat bunga obligasi
pemerintah sebagai tingkat diskonto, dengan
demikian, penurunan suku bunga obligasi
pemerintah meningkatkan liabilitas program.

Interest Rate Risk

*The present value of the defined benefit plan
liability is calculated using the interest rate on
government bonds as discount rate, as such,
a decrease in the government bond interest
rate will increase the plan liability.*

Risiko Kenaikan Gaji

Nilai kini liabilitas imbalan pasti dihitung
menggunakan asumsi kenaikan gaji di masa
depan, dengan demikian, peningkatan tingkat
kenaikan gaji akan meningkatkan liabilitas
program.

Salary Growth Risk

*The present value of the defined benefit plan
liability is calculated using an assumption on
future salary increase, as such, an increase in
the salary growth rate will increase the plan
liability.*

Analisa Sensitivitas

Peningkatan 1% dalam tingkat diskonto yang
diasumsikan pada tanggal 31 Desember 2025,
akan berakibat pada penurunan beban imbalan
pascakerja sebesar Rp1.681 dan menurunkan
liabilitas imbalan pasti sebesar Rp1.970.

Sensitivity Analysis

*Increasing 1% of assumed discount rate on
December 31, 2025, will impact to the
decrease of post-employment benefits
expenses amounted to Rp1,681 and the
decrease of defined benefits plan obligation
amounted to Rp1,970.*

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Penurunan 1% dalam tingkat diskonto yang diasumsikan pada tanggal 31 Desember 2025, akan berakibat pada peningkatan beban imbalan pascakerja sebesar Rp1.866 dan meningkatkan liabilitas imbalan pasti sebesar Rp2.193.

Jika pertumbuhan gaji yang diharapkan naik 1% dari yang diasumsikan pada 31 Desember 2025, beban imbalan pascakerja akan naik sebesar Rp1.819 dan liabilitas imbalan pascakerja akan naik sebesar Rp2.138.

Jika pertumbuhan gaji yang diharapkan turun 1% dari yang diasumsikan pada 31 Desember 2025, beban imbalan pascakerja akan turun sebesar Rp1.670 dan liabilitas imbalan pascakerja akan turun sebesar Rp1.958.

Nilai kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini yang terkait dan biaya jasa lalu di atas dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp	
Tingkat Diskonto	6.67% - 7.14%	7.11% - 7.15%	Discount Rate
Tingkat Proyeksi Kenaikan Gaji	4.00% - 8.00%	4.00% - 8.00%	Salary Increment Projection Rate
Tingkat Mortalitas	TMI-2019	TMI-2019	Mortality Rate
Tingkat Cacat Tetap	10% x TMI 2019	10% x TMI 2019	Permanent Disability Rate
Tingkat Pengunduran Diri	5.00% - 0.00%	5.00% - 0.00%	Resignation Rate
Usia Pensiun Normal (dalam tahun)	55	55	Normal Retirement Age (years)

Decreasing 1% of assumed discount rate on December 31, 2025, will impact to the increase of post-employment benefits expenses amounted to Rp1,866 and increase in defined benefits plan obligation amounted to Rp2,193.

If the expected salary growth increase 1% of that assumed on December 31, 2025, postemployment benefits expense will increase Rp1,819 and post-employment benefits liabilities will increase Rp2,138.

If the expected salary growth decrease 1% of that assumed on December 31, 2025, post employment benefits expense will decrease Rp1,670 and post-employment benefits liabilities will decrease Rp1,958.

Present value of defined benefit obligation, related current service cost and past service cost were calculated by independent actuaries using the following assumptions is as follows:

24. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

24. Capital Stock

The Company's stockholder composition as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

2025			
Pemegang Saham/ Stockholders	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Total Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah/ Total Rp
PT Kemuning Satiatama	4,569,861,585	89.00	2,284,931
Publik/ Public (masing-masing kurang dari/ below 5% each)	564,824,107	11.00	282,412
Jumlah/ Total	5,134,685,692	100.00	2,567,343
2024			
Pemegang Saham/ Stockholders	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Total Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah/ Total Rp
PT Kemuning Satiatama	2,165,811,178	80.83	1,082,906
Publik/ Public (masing-masing kurang dari/ below 5% each)	513,788,822	19.17	256,894
Jumlah/ Total	2,679,600,000	100.00	1,339,800

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Saham Beredar/ Outstanding Shares	2025 Rp	2024 Rp
Jumlah Saham Beredar - Awal/ <i>Number of Outstanding Shares - Beginning</i>	2,679,600,000	2,679,600,000
Ditambah/ <i>Addition:</i>		
Penambahan Modal melalui PHMETD II/ <i>Addition through PHMETD II</i>	2,455,085,692	--
Jumlah Saham Beredar - Akhir/ <i>Total Outstanding Shares - Ending</i>	5,134,685,692	2,679,600,000

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Lippo Cikarang Tbk No. 37 tanggal 7 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, pemegang saham perusahaan menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebagai hasil pelaksanaan PMHETD II sebanyak 5.134.685.692 saham biasa atas nama dengan nilai nominal sebesar Rp500 per saham.

Based on the Deed of Statement of Resolutions of the Meeting regarding the Amendment to the Articles of Association of PT Lippo Cikarang Tbk No. 37 dated May 7, 2025, drawn up before Aulia Taufani, S.H., Notary in the Administrative City of South Jakarta, the Company's shareholders approved an increase in the issued and fully paid-up capital of the Company as a result of the implementation of the Limited Public Offering II (PMHETD II) amounting to 5,134,685,692 registered ordinary shares with a par value of Rp500 per share.

25. Uang Muka Setoran Modal

Pada 19 November 2024, Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pemegang saham menyetujui sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan Hak Memesan Terlebih Dahulu (PHMETD) II dengan sejumlah 3.000.000.000 saham biasa baru atas nama dengan nilai nominal Rp500 (dalam Rupiah penuh) setiap saham yang ditawarkan dengan memperhatikan Peraturan OJK No. 32/2015 yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Pada tanggal 21 November 2024 Perusahaan dan PT Kemuning Satiatama (KS), Entitas Induk menandatangani perjanjian Perjanjian Penyetoran Modal Lebih Awal dalam rangka mendukung pelaksanaan PMHMETD II dan untuk menunjukkan komitmennya, KS telah melakukan penyetoran lebih awal secara tunai (*advanced subscription*) dengan jumlah Rp750.000 pada tanggal 21 November 2024.

Pernyataan pendaftaran Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II ("PMHMETD II") telah mendapat surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran melalui surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-26/D.04/2025 tanggal 27 Maret 2025.

25. Advance for Subscription on Stock

On November 19, 2024, Based on Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) shareholder approved the plan for Granting Pre-emptive Right (PHMETD) II in the context of issuing PHMETD II of 3,000,000,000 new ordinary shares with a nominal value of Rp500 (in full Rupiah) per share offered by taking into account OJK Regulation No. 32/2015 which is the implementation of Law of the Republic of Indonesia Number 8 of 1995 concerning the Capital Market.

On November 21, 2024, the Company and PT Kemuning Satiatama (KS), the Parent Entity entered an Early Capital Submission Agreement in order to support the implementation of PMHMETD II and to demonstrate its commitment, KS has made an early cash deposit (advanced subscription) in the amount of Rp750,000 on November 21, 2024.

The registration statement for Capital Increase by Granting Preemptive Rights II ("PMHMETD II") has received notification of its effective registration through a letter from the Financial Services Authority No. S-26/D.04/2025 dated March 27, 2025.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

26. Tambahan Modal Disetor – Neto

Rincian tambahan modal disetor - neto pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp
Agio Saham - Neto	2,004,373	2,008,485
Selisih antara Aset dan Liabilitas		
Pengampunan Pajak	2,000	2,000
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali	(29,300)	(29,300)
Jumlah	1,977,073	1,981,185

Agio Saham – Neto

	2025	2024
Penawaran Umum Perdana		
Agio Saham	46,151	46,151
Biaya Emisi	(6,693)	(6,693)
Subjumlah	39,458	39,458
Penawaran Umum Terbatas I		
Agio Saham	1,973,682	1,973,682
Biaya Emisi	(4,655)	(4,655)
Subjumlah	1,969,027	1,969,027
Penawaran Umum Terbatas II		
Biaya Emisi	(4,112)	--
Subjumlah	(4,112)	--
Jumlah Agio Saham - Neto	2,004,373	2,008,485

Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) tanggal 10 Oktober 2016, Perusahaan mendeklarasikan aset persediaan sebesar Rp2.000 dan dicatat pada akun aset pengampunan pajak dan tambahan modal disetor.

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali

Akun ini merupakan selisih nilai akuisisi PT Sinar Surya Timur dari entitas sepengendali dengan nilai aset neto pada saat tanggal akuisisi, dengan rincian sebagai berikut:

	Rp
Nilai Aset Neto/ Net Asset Value	680
Dikurangi/ Less: Harga Perolehan / Less: Acquisition Cost*)	29,980
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali/ Difference in Value from Restructuring between Entities under Common Control	(29,300)

26. Additional Paid in Capital – Net

Details of additional paid in capital - net as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

Additional Paid-in Capital in Excess of Par - Net
Differences between Tax Amnesty Assets and Liabilities
Difference in Value from Restructuring between Entities Under Common Control
Total

Paid in Capital Excess of Par – Net

Initial Public Offering
Paid in Capital In Excess of Par
Stock Issuance Cost
Subtotal
Limited Public Offering I
Paid in Capital in Excess of Par
Stock Issuance Cost
Subtotal
Limited Public Offering II
Stock Issuance Cost
Subtotal
Total Paid in Capital in Excess of Par - Net

Differences between Tax Amnesty Assets and Liabilities

Based on Approval of Tax Amnesty (SKPP) Letter dated October 10, 2016, inventory asset declared amounted to Rp2,000 and is recorded in tax amnesty asset account and additional paid-in capital.

Difference from Restructuring between Entities under Common Control

This account represents the difference between the acquisition value of PT Sinar Surya Timur from an entity under common control and the net assets at the acquisition date, with details as follows:

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

*) merupakan nilai transaksi sebesar Rp106.645 dikurangkan liabilitas yang diperoleh sebesar Rp76.665.

*) represent transaction value of Rp106,645 net of liabilities absorbed of Rp76,665.

**27. Selisih Transaksi dengan Pihak
Nonpengendali**

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Perolehan Saham dari Pihak Nonpengendali/ *Shares Acquired from Non-controlling Interests*
Aset Neto yang Diperoleh/ *Net Asset Value Acquired*
Dikurangi/ *Less: Harga Perolehan/ Less: Acquisition Cost*
Jumlah-Neto/ *Net-Total*

Berdasarkan Akta Penyimpanan No. 189 tanggal 19 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP), entitas anak, memperoleh kepemilikan saham LDD dari PT Diamond Development Indonesia sebanyak 38.400 lembar saham dengan harga Rp57.865. Atas transaksi ini, kepemilikan atas LDD berubah dari 51% menjadi 99% dan MKCP mencatat selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp26.445.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Pemegang Saham Luar Biasa No. 106 tanggal 21 Januari 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. PT Great Jakarta Inti Development (GJID), entitas anak, memperoleh kepemilikan saham LDD dari PT Diamond Development Indonesia sebanyak 800 lembar saham dengan harga Rp1.205. Atas transaksi ini, kepemilikan GJID atas LDD menjadi 1% dan GJID mencatat selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp875.

**27. Difference in Transaction
with Non-controlling Interest**

Difference in transaction with non-controlling interest as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

2025 Rp	2024 Rp
83,104	83,104
(56,157)	(55,784)
26,947	27,320

Based on Deed Retention No. 189 dated on October 19, 2021, which was made in the presence of Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP), a subsidiary, acquired shares ownership of LDD from PT Diamond Development Indonesia of 38,400 shares with acquisition cost of Rp57,865. After this transaction, shares ownership in LDD changes from 51% into 99% and MKCP recorded difference in transaction with non-controlling interest amounting to Rp26,445.

Based on Deed of Declaration of Shareholders Resolutions outside the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 106 dated on January 21, 2022, which was made in the presence of Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. PT Great Jakarta Inti Development (GJID), a subsidiary, acquired shares ownership of LDD from PT Diamond Development Indonesia of 800 shares with acquisition cost of Rp1,205. After this transaction, shares GJID's ownership of LDD is 1% with non-controlling interest amounting to Rp875.

28. Komponen Ekuitas Lainnya

Saldo komponen ekuitas lain sebesar Rp2.017.922 pada 31 Desember 2025 dan 2024 merupakan selisih nilai investasi pada PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), yang berasal dari perubahan ekuitas MSU pada saat hilangnya pengendalian atas MSU pada tahun 2018.

28. Other Equity Component

The balance of other equity component amounting to Rp2,017,922 as of December 31, 2025 and 2024 represents the difference in investment value in PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), which originated from changes in the equity of MSU at the time of loss of control over MSU in 2018.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Sampai dengan saat sebelum hilangnya pengendalian atas MSU, Grup mencatat selisih nilai investasi pada MSU sebesar Rp4.042.922 sebagai komponen ekuitas lainnya. Atas pelepasan bagian kepemilikan investasi pada MSU, Grup kehilangan pengendalian atas MSU dan bagian saldo komponen ekuitas lain atas kepemilikan saham pada MSU yang telah dilepas sebesar Rp2.025.000 dibukukan pada laba rugi, sehingga bagian saldo komponen ekuitas lain atas kepemilikan 49,72% saham Grup di MSU menjadi sebesar Rp2.017.922 dan ini sesuai dengan Surat Otoritas Jasa Keuangan tanggal 24 Mei 2019 dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I Perusahaan.

Until before the loss of control over MSU, the Group recorded the difference in value of its investment in MSU amounting to Rp4,042,922 as other equity component. Upon the disposal of the share of investment ownership in MSU, the Group lost control of MSU and the portion of the balance of the other equity component of the share ownership in MSU which was disposed amounting to Rp2,025,000 was recorded in profit or loss, so that the remaining portion of the balance of the other equity component on the Group's share ownership of 49.72% at MSU to be Rp2,017,922 and this is in accordance with the Financial Services Authority Letter dated May 24, 2019 with regard to the Company's Limited Public Offering I.

29. Dividen dan Dana Cadangan Umum

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham dan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Pemegang Saham Tahunan No. 90 tanggal 21 Mei 2025 dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, para pemegang saham menyetujui Perusahaan tidak melakukan penyisihan tambahan dana cadangan dan tidak membagikan dividen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham dan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Pemegang Saham Tahunan No. 17 tanggal 19 Juni 2024 dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, para pemegang saham menyetujui penggunaan laba bersih tahun 2023 untuk memperkuat struktur modal, sehingga untuk tahun buku tersebut, Perusahaan melakukan penyisihan tambahan dana cadangan sebesar Rp300 dari saldo laba dan tidak membagikan dividen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

29. Dividend and General Reserve Fund

Based on Minutes of the General Meeting of Shareholders and Deed of Annual General Meeting of Stockholders No. 90 dated May 21, 2025 which was made in the presence of Aulia Taufani, S.H., Notary in South Jakarta, the stockholders approved that the Company will not allocate additional reserve funds and not to distribute cash dividends for the year ended December 31, 2024.

Based on Minutes of the General Meeting of Shareholders and Deed of Annual General Meeting of Stockholders No. 17 dated June 19, 2024 which was made in the presence of Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn Notary in South Jakarta, the stockholders approved to use net income of 2023 to strengthen capital structure, and consequently for the said year, the Company increased the reserve fund by Rp300 from retained earnings and not to distribute cash dividends for the year ended December 31, 2023.

30. Penghasilan Komprehensif Lainnya

Akun ini terutama terdiri dari laba yang belum direalisasi atas investasi terutama pada saham KIIA setelah dikurangkan bagian kepentingan nonpengendali (Catatan 11).

30. Other Comprehensive Income

This account mainly consist of unrealized gain on investments in KIIA net of the non-controlling portion (Note 11).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

31. Kepentingan Nonpengendali

Berikut adalah rincian kepentingan nonpengendali atas ekuitas masing-masing entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	2025 Rp	2024 Rp
PT Megakreasi Cikarang Asri	8,008	8,008
PT Mahkota Sentosa Utama	437	64
Intellitop Finance Ltd	(27,098)	(36,234)
Jumlah/ Total	(18,653)	(28,162)

31. Non-Controlling Interest

Details of non-controlling interests in the equity of consolidated subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

32. Pendapatan

	2025 Rp	2024 Rp	
Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen	2,990,596	676,465	<i>Sales of Residential Houses and Apartments</i>
Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko	552,812	509,505	<i>Sales of Commercial Lands and Shophouses</i>
Pendapatan Pengelolaan Kota	474,483	398,475	<i>Sales of Town Management</i>
Penjualan Tanah Industri	349,693	261,328	<i>Sales of Industrial Lots</i>
Pendapatan Sewa dan Lainnya	151,586	98,065	<i>Rental Income and Others</i>
Jumlah	4,519,170	1,943,838	Total

32. Revenues

Tidak terdapat pelanggan dengan nilai penjualan di atas 10% dari pendapatan neto untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There are no sales above 10% of net revenues for the years ended as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

33. Beban Pokok Pendapatan

	2025 Rp	2024 Rp	
Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen	2,934,896	543,185	<i>Sales of Residential Houses and Apartments</i>
Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko	278,934	395,015	<i>Sales of Commercial Lands and Shophouses</i>
Pendapatan Pengelolaan Kota	247,962	193,076	<i>Sales of Town Management</i>
Penjualan Tanah Industri	204,062	200,264	<i>Sales of Industrial Lots</i>
Pendapatan Sewa dan Lainnya	70,325	26,412	<i>Rental Income and Others</i>
Jumlah	3,736,179	1,357,952	Total

33. Cost of Revenues

Tidak terdapat pembelian kepada vendor di atas 10% dari pendapatan neto untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There are no purchases to vendor above 10% of net revenues for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

34. Beban Usaha

	2025 Rp	2024 Rp
Penjualan		
Pem asaran dan Iklan	103,732	49,221
Biaya Profesional	30,265	30,019
Gaji, Bonus, Tunjangan dan Kesejahteraan Karyawan	16,780	21,237
Perijinan	5,010	1,804
Penyusutan (Catatan 13)	1,149	1,451
Perbaikan dan Pemeliharaan	675	3,099
Perlengkapan Kantor	12	263
Lain-lain	94	1,323
Subjumlah	157,717	108,417
Umum dan Administrasi		
Gaji, Bonus, Tunjangan dan Kesejahteraan Karyawan	135,348	87,965
Perbaikan dan Pemeliharaan	39,306	13,153
Penyusutan (Catatan 13)	34,227	10,048
Transportasi	25,074	26,105
Biaya Profesional	16,899	17,644
Telepon, Air dan Listrik	15,375	7,459
Perlengkapan Kantor	5,996	2,585
Perijinan	5,707	30
Sewa	4,650	1,973
Asuransi	4,162	6,194
Representasi dan Hiburan	2,472	3,273
Lain-lain	6,490	4,195
Subjumlah	295,706	180,624
Jumlah	453,423	289,041

34. Operating Expenses

Selling
Marketing and Advertising
Professional Fees
Employee Salaries, Bonus, Allowances and Welfare
Permit
Depreciation (Note 13)
Repair and Maintenance
Office Supplies
Others
Subtotal
General and Administrative
Employee Salaries, Bonus, Allowances and Welfare
Repair and Maintenance
Depreciation (Note 13)
Transportation
Professional Fees
Telephone, Electricity and Water
Office Supplies
Permits
Rental
Insurance
Representation and Entertainment
Others
Subtotal
Total

35. Penghasilan (Beban) Keuangan

a. Penghasilan Keuangan

	2025 Rp	2024 Rp
Pendapatan dari Pendanaan Signifikan	34,569	26,565
Pendapatan Bunga	24,030	5,770
Jumlah	58,599	32,335

a. Financial Income

Revenue from Significant Financing
Interest Income
Total

b. Beban Keuangan

	2025 Rp	2024 Rp
Beban Keuangan	(2,671)	(12,911)
Bunga dari Pendanaan Signifikan	(4,110)	(18,352)
Beban Bunga	(40,826)	(48,687)
Jumlah	(47,607)	(79,950)

b. Financial Charges

Financial Charges
Interest from Significant Financing
Interest Expenses
Total

Pendapatan bunga merupakan penghasilan bunga dari rekening bank dan deposito berjangka, dana yang dibatasi penggunaannya dan Investasi pada *DINFRA Bowsprit Township Development* (Catatan 3, 5, dan 10).

Beban keuangan merupakan biaya administrasi bank, sedangkan beban bunga merupakan beban bunga atas pinjaman (Catatan 3 dan 20).

Interest income represents interest income from bank accounts and time deposits, restricted funds and Investment in *DINFRA Bowsprit Township Development* (Notes 3, 5, and 10).

Financial charges represent bank charges, while interest expenses represent interest expenses on loans (Notes 3 and 20).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

36. Penghasilan dan Beban Lainnya

36. Other Income and Expenses

	2025 Rp	2024 Rp	
Penghasilan Lainnya			Other Income
Denda - Neto	2,501	5,500	Penalty - Net
Lain-lain	37,357	1,862	Others
Jumlah Penghasilan Lainnya	39,858	7,362	Total Other Income
Beban Lainnya			Other Expenses
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai			Allowance of Impairment Losses
Persediaan (Catatan 6)	(12,970)	(17,150)	Inventories (Note 6)
Rugi atas Penurunan Nilai			Impairment Loss of
Aset dalam Penyelesaian (Catatan 8)	-	(10,974)	Asset on Settlement (Note 8)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai			Allowance of Impairment Losses
Piutang Usaha (Catatan 4)	(6,929)	(20,451)	Trade Receivable (Note 4)
Rugi Penyelesaian DINFRA (Catatan 10.b)	-	(1,701,236)	Loss on Settlement of DINFRA (Note 10.b)
Lain-lain	(9,098)	(35,827)	Others
Jumlah Beban Lainnya	(28,997)	(1,785,638)	Total Other Expenses

37. Laba (Rugi) per Saham Dasar

37. Basic Earnings (Loss) Per Share

Perhitungan laba (rugi) per saham dasar adalah sebagai berikut:

The calculation of basic earnings (loss) per share is as follows:

	2025	2024	
Laba (Rugi) Tahun Berjalan yang dapat Diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk (Rupiah)	215,766	(1,612,489)	Profit (Loss) for the Year Attributable to Atributable to Owner of the Parent (Rupiah)
Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham Biasa (Lembar)	4,520,914,269	2,679,600,000	Weighted Average Number of Common Shares (Share)
Laba (Rugi) per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	48	(602)	Basic Earnings (Loss) per Share (Full Rupiah)

38. Ikatan dan Perjanjian Penting

38. Significant Commitments and Agreements

a. Kerjasama Operasional dan Manajemen

Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pengembangan proyek. Jumlah perjanjian kontrak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 yang belum direalisasi adalah sebesar Rp1.071.804 dan Rp1.222.364.

a. Operational and Management Agreements

The Group entered into agreements with several contractors for project development. The unrealized amount of contract agreements as of 31 December 2025 and 2024 that have not been realized amounted to Rp1,071,804 and Rp1,222,364, respectively.

b. Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Properti

Pada tanggal 2 Maret 2015, Perusahaan melakukan kerjasama pembiayaan properti dengan PT Asiatic Sejahtera Finance, pihak berelasi, dengan plafon maksimum sebesar Rp100.000 dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembiayaan maksimum adalah 90% dari nilai properti yang dibeli oleh pelanggan; dan
2. *Buyback guarantee* oleh perusahaan apabila pembeli gagal melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut.

b. Property Financing Agreements

On March 2, 2015, the Company entered into property financing agreement with PT Asiatic Sejahtera Finance, a related party, with maximum credit limit of Rp100,000 with the following terms:

1. Maximum financing is 90% of value of property purchased by customer; and
2. *Buyback guarantee* by company, if the buyers fail to make payment for 3 consecutive months.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Kerjasama pembiayaan ini berlaku sejak ditandatangani dan akan berlaku sampai dengan diakhiri oleh Perusahaan dan PT Asiatic Sejahtera Finance.

Pada tanggal 4 Mei 2015, PT Waska Sentana (WS), entitas anak, melakukan kerjasama pembiayaan properti dengan PT Asiatic Sejahtera Finance, pihak berelasi, dengan plafon maksimum sebesar Rp100.000 dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembiayaan maksimum adalah 90% dari nilai properti yang dibeli oleh pelanggan; dan
2. *Buyback guarantee* oleh WS apabila pembeli gagal melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut.

Kerjasama pembiayaan ini berlaku sejak ditandatangani dan akan berlaku sampai dengan diakhiri oleh WS dan PT Asiatic Sejahtera Finance.

Pada tanggal 16 Mei 2017, PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), entitas anak, melakukan kerjasama pembiayaan properti dengan PT Asiatic Sejahtera Finance, pihak berelasi, dengan plafon maksimum sebesar Rp250.000 dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembiayaan maksimum adalah 95% dari nilai properti yang dibeli oleh pelanggan; dan
2. *Buyback guarantee* oleh MSU apabila pembeli gagal melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut.

Kerjasama pembiayaan ini berlaku sejak ditandatangani dan akan berlaku sampai dengan diakhiri oleh MSU dan PT Asiatic Sejahtera Finance.

c. Perjanjian Operasi Bersama

PT Megakreasi Cikarang Damai (MKCD), entitas anak, membuat Perjanjian Kerjasama Operasi atas pengelolaan Delta Silicon 8 dengan PT Cikarang Hijau Indah (CHI) sebagai pemilik tanah seluas 227 hektar. Berdasarkan Akta No. 26 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notaris di Tangerang, kerjasama operasi dilakukan untuk merencanakan, mengembangkan, membangun, memasarkan, menjual, menyewakan dan mengelola lahan kerjasama sebagai kawasan industri berikut infrastruktur dan fasilitasnya. Jangka waktu perjanjian adalah 2 tahun dan akan otomatis diperpanjang jika penjualan mencapai 50% dari keseluruhan tanah tersedia.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

This financing agreement is valid from signing until terminated by the Company and PT Asiatic Sejahtera Finance.

On May 4, 2015, PT Waska Sentana (WS), a subsidiary, entered into property financing agreement with PT Asiatic Sejahtera Finance, a related party, with maximum credit limit of Rp100,000 with the following terms:

1. *Maximum financing is 90% of value of property purchased by customer; and*
2. *Buyback guarantee by WS, if the buyers fail to make payment for 3 consecutive months.*

This financing agreement is valid from signing until terminated by WS and PT Asiatic Sejahtera Finance.

On May 16, 2017, PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), a subsidiary, entered into property financing agreement with PT Asiatic Sejahtera Finance, a related party, with maximum credit limit of Rp250,000 with the following terms:

1. *Maximum financing is 95% of value of property purchased by customer; and*
2. *Buyback guarantee by MSU, if the buyers fail to make payment for 3 consecutive months.*

This financing agreement is valid from signing until terminated by MSU and PT Asiatic Sejahtera Finance.

c. Joint Operation Agreement

PT Megakreasi Cikarang Damai (MKCD), a subsidiary, entered into a Joint Operation Agreement for managing Delta Silicon 8 with PT Cikarang Hijau Indah (CHI) as the owner of 227 hectares of land. Based on the Deed No. 26 dated July 24, 2014 which was made in the presence of Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notary in Tangerang, the joint operation includes planning, development, construction, marketing, selling, rental and managing of land area of the joint operation as the industrial area including its infrastructures and facilities. Term of the agreement is 2 years and will be automatically extended if sales reached 50% of the total available land.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

Pada tahun 2019, perjanjian tersebut diadendum sesuai dengan Akta No. 45 tanggal 29 Januari 2019 yang di buat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notaris di Tangerang. Para pihak mengakui dan sepakat bahwa lahan kerjasama seluas 227 hektar setelah dilakukan pengukuran ulang menjadi sebesar lebih kurang 224 hektar.

Berdasarkan adendum Keenam Perjanjian Kerja Sama Operasi No. 006/ADD-VI/KSO/MKCD-CHI/V/2024 tanggal 6 Mei 2024, disepakati bahwa:

- (a) MKCD dan CHI beserta dengan KSO sepakat untuk menundukkan diri untuk menyerahkan pengelolaannya kepada Perusahaan.
- (b) MKCD dan CHI Sepakat bahwa setelah berakhirnya Perjanjian dan KSO, maka atas pengelolaan Lahan Kerjasama, Tanah, Tanah Sisa MKCD, Tanah Sisa CHI yang berada di dalam Kawasan Delta Silicon 8 akan tetap dilaksanakan oleh PT Lippo Cikarang Tbk dan/atau badan hukum atau perusahaan pengelola yang ditetapkan atau ditunjuk oleh Perusahaan.

d. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“PKPU”) atas Entitas Anak

Pada 6 Oktober 2020, PT Graha Megah Tritunggal sebagai kreditor, mengajukan untuk Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap PT Mahkota Sentosa Utama, entitas anak (MSU) ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena gagal bayar oleh MSU.

Pada tanggal 9 November 2020, Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili permohonan PKPU oleh PT Graha Megah Tritunggal terhadap MSU telah mengeluarkan keputusan yang mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan menetapkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara terhadap Perusahaan untuk paling lama 40 (empat puluh) hari terhitung sejak putusan tersebut, serta menunjuk dan mengangkat Tim Pengurus Proses Penundaan Kewajiban, dan pembayaran utang akan ditetapkan kemudian setelah PKPU berakhir, serta menanggung biaya beracara permohonan ini sampai dengan PKPU berakhir.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

In 2019, there was an addendum to the agreement in accordance with deed No. 45 dated January 29, 2019 which was made in the presence of Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notary in Tangerang. The parties acknowledge and agree that the cooperation land area of 227 hectares after remeasurements become approximately 224 hectares.

Based on the Sixth Addendum to the Cooperation Operation Agreement No. 006/ADD-VI/KSO/MKCD-CHI/V/2024 dated May 6, 2024, it is agreed that:

- (a) MKCD and CHI along with the KSO agree to subject themselves to hand over their management to the Company.*
- (b) MKCD and CHI agree that after the expiration of the Agreement and the KSO, the management of the Cooperative Land, Remaining MKCD Land, and Remaining CHI Land located within the Delta Silicon 8 area will continue to be carried out by PT Lippo Cikarang Tbk and/or legal entities or management companies designated or appointed by the Company.*

d. Suspension of Debt Repayment Procedure (“PKPU”) of Subsidiaries

On October 6, 2020, PT Graha Megah Tritunggal as a creditor, filed for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) against PT Mahkota Sentosa Utama, a subsidiary (MSU) to the Commercial Court at the Central Jakarta District Court due to default by MSU.

On November 9, 2020, the Panel of Judges of the Commercial Court at the Central Jakarta District Court who examined and tried the PKPU application by PT Graha Megah Tritunggal against MSU issued a decision granting the Application for Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) and establishing a Temporary Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) against the Company for a maximum of 40 (forty) days starting from the decision, as well as appointing the Management Team for the Debt Suspension, and payment process to be determined later after the PKPU ends, and suspending the costs of this application until the PKPU ends.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Kreditur PKPU dalam Rencana Perdamaian diklasifikasi menjadi kreditur separatist, kreditur preferen dan kreditur konkuren.

Pada tanggal 15 Desember 2020, para kreditor MSU yang telah terverifikasi melaksanakan pemungutan suara (*voting*) atas rencana perdamaian yang diajukan oleh MSU ("Proposal Perdamaian"). Berdasarkan hasil *voting*, 99,20% kreditur konkuren setuju atau 97,72% kreditur konkuren kuasanya yang hadir.

Sampai dengan 31 Desember 2025, MSU telah menyelesaikan kewajibannya terutama untuk penyerahan unit sebagaimana dipersyaratkan dalam perjanjian homologasi.

PKPU creditors in the Peace Plan are classified into separatist creditors, preferred creditors and concurrent creditors.

On December 15, 2020, MSU verified creditors held a vote on the peace plan submitted by MSU (the "Peace Proposal"). Based on the voting result, 99.20% of the concurrent creditors agreed or 97.72% of the proxy concurrent creditors who attended.

As of December 31, 2025, MSU has completed its obligations, especially for the delivery of units as required in the homologation agreement.

39. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas yang mempunyai aktivitas bisnis dimana hasil operasinya dievaluasi oleh manajemen secara berkala, dan informasi keuangannya dapat disajikan secara terpisah.

Segmen Perusahaan dan entitas anak dikelompokkan berdasarkan kegiatan usaha yang meliputi pengembangan real estat dan jasa pendukung (pengelolaan kota dan rekreasi).

Berikut segmen operasi Grup untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

39. Operating Segment

An operating segment is a component of the entity that engages in business activity whose operating results are regularly reviewed by management, and its financial information can be presented separately.

The segments of the Company and Subsidiaries are grouped based on business activities that comprise real estate development and supporting services (township management and recreation).

The following are Group's operating segment for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively:

	2025			
	Real Estat/ <i>Real Estate</i>	Jasa Pendukung/ <i>Support Services</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan/ <i>Revenues</i>	4,044,687	474,483	--	4,519,170
Beban Pajak Final/ <i>Final Income Taxes</i>	(100,083)	--	--	(100,083)
Pendapatan Neto/ <i>Net Revenues</i>	3,944,604	474,483	--	4,419,087
Laba Bruto/ <i>Gross Profit</i>	624,736	58,172	--	682,908
Beban Usaha/ <i>Operating Expenses</i>	(628,317)	131,883	43,011	(453,423)
Beban Keuangan Neto/ <i>Financial Charges-Net</i>	10,992	--	--	10,992
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto/ <i>Other Income (Expense) - Net</i>	(7,743)	--	18,604	10,861
Bagian Laba dari Entitas Asosiasi/ <i>Share in Net Profit of Associates</i>	3,236	--	--	3,236
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	2,904	190,055	61,615	254,574
Beban Pajak/ <i>Tax Expenses</i>	--	(38,808)	--	(38,808)
Laba Tahun Berjalan/ <i>Profit for the Year</i>	2,904	151,247	61,615	215,766

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2025			
	Real Estat/ Real Estate	Jasa Pendukung/ Support Services	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated
	Rp	Rp	Rp	Rp
Beban Pajak/ <i>Tax Expenses</i>	--	(38,808)	--	(38,808)
Laba Tahun Berjalan/ <i>Profit for the Year</i>	2,904	151,247	61,615	215,766
Belanja Modal/ <i>Capital Expenditures</i>	19,466	1,588	--	21,054
Penyusutan/ <i>Depreciation</i>	21,486	30,208	--	51,694
Beban (Pendapatan) Non Kas Selain Penyusutan/ <i>Non-Cash Expenses (Income) Other than Depreciation</i>	423,414	28,860	--	452,274
Aset Segmen/ <i>Segment Assets</i>	12,158,811	1,861,973	(2,870,544)	11,150,240
Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Investment in Associates</i>	22,448	--	--	22,448
Jumlah Aset/ <i>Total Assets</i>	12,181,259	1,861,973	(2,870,544)	11,172,688
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	4,109,335	431,163	(35,711)	4,504,787

	2024			
	Real Estat/ Real Estate	Jasa Pendukung/ Support Services	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan/ <i>Revenues</i>	1,545,253	383,551	15,034	1,943,838
Beban Pajak Final/ <i>Final Income Taxes</i>	(53,231)	--	--	(53,231)
Pendapatan Neto/ <i>Net Revenues</i>	1,492,022	383,551	15,034	1,890,607
Laba Bruto/ <i>Gross Profit</i>	317,364	199,852	15,439	532,655
Beban Usaha/ <i>Operating Expenses</i>	(350,154)	46,484	14,629	(289,041)
Beban Keuangan Neto/ <i>Financial Charges-Net</i>	(47,922)	307	--	(47,615)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto/ <i>Other Income (Expense) - Net</i>	(17,870)	(1,760,406)	--	(1,778,276)
Bagian Laba dari Entitas Asosiasi/ <i>Share in Net Profit of Associates</i>	3,955	--	--	3,955
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	(94,627)	(1,513,763)	30,068	(1,578,322)
Beban Pajak/ <i>Tax Expenses</i>	--	(39,461)	--	(39,461)
Laba Tahun Berjalan/ <i>Profit for the Year</i>	(94,627)	(1,553,224)	30,068	(1,617,783)
Belanja Modal/ <i>Capital Expenditures</i>	3,406	1,762	--	5,168
Penyusutan/ <i>Depreciation</i>	20,254	2,275	--	22,529
Beban (Pendapatan) Non Kas Selain Penyusutan/ <i>Non-Cash Expenses (Income) Other than Depreciation</i>	28,123	20,451	--	48,574
Aset Segmen/ <i>Segment Assets</i>	16,047,377	1,059,075	(3,520,091)	13,586,361
Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Investment in Associates</i>	21,913	--	--	21,913
Jumlah Aset/ <i>Total Assets</i>	16,069,290	1,059,075	(3,520,091)	13,608,274
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	9,034,845	451,640	(1,849,040)	7,637,445

40. Kasus Hukum

Berikut merupakan kasus-kasus hukum material Grup pada tanggal 31 Desember 2025:

- Berdasarkan Perkara No.125/Pdt.G/2022/PN.Ckr, Perusahaan merupakan Tergugat mengenai tanah seluas 4.350 m² yang terletak di Desa Jayamukti, Kecamatan Lemahabang, Dati II Regency Bekasi. Nilai gugatan oleh Penggugat meliputi kerugian materi sejumlah Rp23.850 dan kerugian imateril sebesar Rp100.000. Perusahaan dalam perkara tersebut dinyatakan menang pada Tingkat Pengadilan Negeri

40. Litigation Cases

As of Decemberr 31, 2025, material litigation cases of Group are as follows:

- Based on Case No.125/Pdt.G/2022/PN.Ckr, the Company acts as Defendant regarding a land area 4,350 sqm located in Jayamukti Village, Lemahabang District, Dati II Bekasi Regency. The damages claimed by the Plaintiffs includes material losses of Rp23,850 and immaterial losses of Rp100,000. The company in this case was declared victorious at the District Court level at the Cikarang District Court on April 17,

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

di Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 17 April 2023 dan dinyatakan menang pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 12 Oktober 2023. Kemudian dinyatakan menang pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung pada tanggal 28 November 2024. Sehingga sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, putusan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

- Berdasarkan Perkara No.89/G/2022/PTUN.BDG, Perusahaan merupakan Tergugat II Intervensi mengenai tanah seluas 6.860 m² yang terletak di Desa Jayamukti, Kecamatan Lemahabang, Dati II Regency Bekasi. Penggugat mengajukan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06549/Jayamukti atas nama Perusahaan dibatalkan. Perusahaan dalam perkara tersebut dinyatakan menang pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Juni 2023 dan dinyatakan kalah pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung tanggal 24 November 2023. Perusahaan dalam perkara tersebut dinyatakan kalah pada tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung pada tanggal 13 Januari 2025. Atas kondisi ini, pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan telah membentuk penyisihan penurunan nilai yang memadai (Catatan 6). Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara masih dalam proses pemeriksaan di Mahkamah Agung atas upaya hukum Peninjauan Kembali Ke-II yang diajukan oleh Perusahaan.
- Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum dengan PT Warna Warni Media selaku Tergugat, dimana PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), entitas anak, merupakan Penggugat atas perkara pekerjaan jasa media pariwisata yang diberikan kepada PT Warna Warni Media. Perkara tersebut sudah sampai pada tahap peninjauan kembali di Mahkamah Agung berdasarkan putusan Peninjauan Kembali No. 881PK/PDT/2024 tanggal 30 September 2024. Perusahaan telah mengajukan upaya hukum lainnya sesuai undang-undang yang berlaku atas putusan Peninjauan Kembali tersebut. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, atas upaya tersebut belum diputuskan oleh Pengadilan.

2023 and was declared victorious at the Appeal level at the Bandung High Court on October 12, 2023 and the Company was declared the prevailing party at the cassation level by the Supreme Court on November 28, 2024. As such, as of the date of completion of the consolidated financial statements, the court decision has obtained permanent legal force.

- Based on case No. 89/G/2022/PTUN.BDG, the Company acts as Second Defendant Intervention regarding a land area 6,860 sqm which is located in Jayamukti Village, Lemahabang District, Dati II Bekasi Regency. The plaintiff submitted the Right to Building Certificate (SHGB) No. 06549/Jayamukti in the name of the Company to be declared cancelled. The Company in this case was declared victorious at the Appeal level at the Jakarta State Administrative High Court on June 13, 2023 and was declared lost the case by cassation in the Supreme Court level on November 24, 2023. The Company lose the case by judicial review in Supreme Court of the Republic of Indonesia on January 13, 2025. Due to this condition, as of December 31, 2024, the Company has already made adequate allowance of impairment (Note 6). As of the date of completion of the consolidated financial statements, the case is still under review by the Supreme Court following the Company's submission of a second petition for judicial review.
- Civil case of Unlawful Act with PT Warna Warni Media as the Defendant, in which PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), a subsidiary, is the Plaintiff in a dispute concerning advertising service work provided to PT Warna Warni Media. The case has reached the judicial review stage (Peninjauan Kembali) at the Supreme Court, based on Judicial Review Decision No. 881 PK/PDT/2024 dated September 30, 2024. The Company has filed other legal remedies in accordance with applicable laws against the Review decision. As of the date of completion of the financial statements, the Court has not yet ruled on these remedies.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

**41. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko
Keuangan**

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko pasar (nilai harga, suku bunga dan mata uang). Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia.

Direksi telah menelaah kebijakan manajemen risiko keuangan secara berkala.

(i) Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana 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 dan setara kas, piutang usaha, investasi dalam saham, aset keuangan lancar lainnya, piutang pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan tidak lancar lainnya. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

Jumlah eksposur risiko kredit maksimum aset keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025		2024		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Eksposur Maksimum/ Maximum Exposure Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Eksposur Maksimum/ Maximum Exposure Rp	
Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan diamortisasi					Financial Assets Measured at Amortized Cost
Kas dan Setara Kas	247,480	247,480	675,008	675,008	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	35,509	35,509	15,453	15,453	Trade Accounts Receivable
Aset Keuangan Lancar Lainnya	6,095	6,095	6,669	6,669	Other Current Financial Assets
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	848	848	848	848	Due from Related Parties Non-Trade
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	818,545	818,545	856,334	856,334	Other Non Current Financial Assets
Aset Keuangan Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif					Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income
Investasi dalam Saham	165,511	165,511	146,596	146,596	Investment in Shares
Jumlah Aset Keuangan	1,273,988	1,273,988	1,700,908	1,700,908	Total Financial Assets

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, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

41. Financial Instruments and Financial Risk Management

The main financial risks faced by the Group are credit risk, liquidity risk and market risk (price risk, interest risk and foreign exchange). Attention of managing these risks has significantly increased in light of the considerable change and volatility in Indonesian markets.

The Directors have reviewed the financial risk management policy regularly.

(i) 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 and cash equivalents, trade accounts receivable, investment in shares, other current financial asset, due from related parties' non-trade and other non-current financial assets. The maximum total credit risks exposure is equal to the amount of the respective accounts.

Total maximum credit risk exposure of financial assets on December 31, 2025 and 2024 are as follows:

The Group manage and control this credit 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 that they deal with, which includes choosing only the reputable and creditworthy banks and financial institutions.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Tabel berikut menganalisis aset yang telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dan yang belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai serta aset keuangan yang mengalami penurunan nilai:

The following table analyzes assets overdue but not impaired and not yet due but not impaired and financial assets to be impaired:

	2025					Jumlah/ Total
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Not Yet Due and Not Impaired Rp	Lewat Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Overdue but not Impaired			Mengalami Penurunan Nilai/ Impaired Rp	
		1 - 90	91 - 180	> 181		
		Hari/ Days	Hari/ Days	Hari/ Days		
Diukur dengan Biaya Perolehan Diamortisasi <i>Measured at Amortized Cost</i> Kas dan Setara Kas/ <i>Cash and Cash Equivalents</i>	247,480	--	--	--	--	247,480
Piutang Usaha/ <i>Trade Accounts Receivables</i>	10,344	2,918	4,593	17,654	159,355	194,864
Aset Keuangan Lancar Lainnya/ <i>Other Current Financial Assets</i>	6,095	--	--	--	14,023	20,118
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya/ <i>Other Non Current Financial Assets</i>	818,545	--	--	--	127,445	945,990
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha/ <i>Due from Related Parties Non-Trade</i>	848	--	--	--	1,199	2,047
Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif (FVTOCI) <i>Measured at Fair Value through Other Comprehensive Income</i> Investasi dalam Saham	165,511	--	--	--	--	165,511
Jumlah/ Total	1,248,823	2,918	4,593	17,654	302,022	1,576,010
	2024					
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Not Yet Due and Not Impaired Rp	Lewat Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Overdue but not Impaired			Mengalami Penurunan Nilai/ Impaired Rp	
		1 - 90	91 - 180	> 181		
		Hari/ Days	Hari/ Days	Hari/ Days		
Diukur dengan Biaya Perolehan Diamortisasi <i>Measured at Amortized Cost</i> Kas dan Setara Kas/ <i>Cash and Cash Equivalents</i>	675,008	--	--	--	--	675,008
Piutang Usaha/ <i>Trade Accounts Receivables</i>	8,257	3,627	2,281	1,288	187,306	202,759
Aset Keuangan Lancar Lainnya/ <i>Other Current Financial Assets</i>	6,669	--	--	--	14,023	20,692
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya/ <i>Other Non Current Financial Assets</i>	856,334	--	--	--	127,445	983,779
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha/ <i>Due from Related Parties Non-Trade</i>	848	--	--	--	1,199	2,047
Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif (FVTOCI) <i>Measured at Fair Value through Other Comprehensive Income</i> Investasi dalam Saham	146,596	--	--	--	--	146,596
Jumlah/ Total	1,693,712	3,627	2,281	1,288	329,973	2,030,881

Grup telah membentuk penyisihan penurunan nilai piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya dan piutang pihak berelasi non-usaha yang telah jatuh tempo (Catatan 4, 5, 8 dan 9).

The Group has provided allowance for impairment of trade accounts receivable, other current financial asset, other non current financial asset and due from related parties non-trade which has been due (Notes 4, 5, 8 and 9).

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Aset keuangan yang belum jatuh tempo yang terindikasi risiko kredit terutama dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang pihak berelasi non-usaha dan dana yang dibatasi penggunaannya.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang signifikan atas penempatan dana di bank, karena penempatan dana hanya ditempatkan pada bank-bank yang berpredikat baik.

Manajemen berpendapat bahwa piutang usaha yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena piutang usaha atas penjualan unit properti, dijamin dengan properti yang sama, dimana jumlah exposure risikonya lebih rendah dari nilai jaminannya, sedangkan piutang usaha non-properti berasal dari pelanggan-pelanggan yang memiliki rekam jejak yang baik.

Manajemen berpendapat bahwa investasi jangka panjang lainnya tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena penempatan dilakukan kepada Perusahaan memiliki reputasi baik dan merupakan perusahaan terbuka.

(ii) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas Grup menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal Grup dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo:

Liabilitas Keuangan diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi/
Financial Liabilities at Amortized Cost:
Utang Bank/
Bank Loans

For financial assets not yet due that show indications of credit risks these primarily include cash and cash equivalents, trade accounts receivable, due from related parties non-trade and restricted fund.

Management believes that there is no significant credit risk associated with bank deposits, as funds are only placed with banks that are considered reputable and creditworthy.

Management believes that accounts receivable not yet due carry no significant credit risk because receivables from the sales of property units are secured with the same properties, where the risk exposure is lower than the value of the collateral. Meanwhile, non-property related accounts receivable come from customers with a good track record.

Management believes that other long-term investments carry no significant credit risk because placements are made in reputable and publicly listed companies.

(ii) Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Group's cash flow position indicates short-term revenues are insufficient to cover short-term expenditures.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash and cash equivalents to meet the Group's commitments for normal operations and by regularly reviewing cash flow projections and actual cash flows, as well as the maturity schedules of financial assets and liabilities.

The following table analyzes the breakdown of financial liabilities based on maturity:

2025				
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due On		Tidak Memiliki	Jumlah/
	Kurang dari	Lebih Dari	Jatuh Tempo/	Total
	1 Tahun/ Less Than 1 Year	1 - 5 Tahun/ Year	Maturity not Determine	
	Rp	Rp	Rp	Rp
	660,300	-	-	660,300

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2025				Jumlah/ Total
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due On			Tidak Memiliki Jatuh Tempo/ Maturity not Determine	
	Kurang dari 1 Tahun/ Less Than 1 Year	1 - 5 Tahun/ Year	Lebih Dari 5 Tahun/ More Than 5 Years		
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi/ <i>Financial Liabilities at Amortized Cost:</i>					
Utang Usaha/ <i>Trade Accounts Payable</i>	237,924	--	--	--	237,924
Beban Akrua/ <i>Accrued Expenses</i>	588,858	--	--	--	588,858
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek/ <i>Short-Term Employees' Benefits Liabilities</i>	35	--	--	--	35
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya - Pihak Ketiga <i>Other Current Financial Liabilities - Third Parties</i>	--	--	--	299,258	299,258
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha/ <i>Due to Related Parties Non-Trade</i>	--	--	--	2,270	2,270
Jumlah/ Total	1,487,117	--	--	301,528	1,788,645

	2024				Jumlah/ Total
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due On			Tidak Memiliki Jatuh Tempo/ Maturity not Determine	
	Kurang dari 1 Tahun/ Less Than 1 Year	1 - 5 Tahun/ Year	Lebih Dari 5 Tahun/ More Than 5 Years		
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi/ <i>Financial Liabilities at Amortized Cost:</i>					
Utang Bank/ <i>Bank Loans</i>	555,000	55,000	--	--	610,000
Utang Usaha/ <i>Trade Accounts Payable</i>	454,481	--	--	--	454,481
Beban Akrua/ <i>Accrued Expenses</i>	688,536	--	--	--	688,536
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek/ <i>Short-Term Employees' Benefits Liabilities</i>	5,805	--	--	--	5,805
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya - Pihak Ketiga <i>Other Current Financial Liabilities - Third Parties</i>	--	--	--	170,951	170,951
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha/ <i>Due to Related Parties Non-Trade</i>	--	--	--	1,994	1,994
Jumlah/ Total	1,703,822	55,000	--	172,945	1,931,767

(iii) Risiko Pasar

Risiko pasar yang dihadapi Grup terutama adalah risiko harga, suku bunga dan nilai tukar mata uang.

a. Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar. Grup memiliki risiko harga terutama karena investasi yang diklasifikasikan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lainnya (FTVOCI).

Grup mengelola risiko harga dengan secara rutin melakukan evaluasi terhadap kinerja keuangan dan harga pasar atas investasinya.

Analisa Sensitivitas

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan eksposur terhadap risiko harga saham pada akhir periode pelaporan.

(iii) Market Risk

Market risks facing by the Group are mainly price, interest rate and foreign exchange rate risk.

a. Price Risk

Price risk is a risk of fluctuation in the value of financial instruments as a result of changes in market price. The Group are exposed to price risk are classified to financial assets measured through other comprehensive (FTVOCI).

The Group manages this risk by regularly evaluating the financial performance and market price of its investment.

Sensitivity Analysis

The sensitivity analyses below have been determined based on the exposure to market price risks at the end of the reporting period.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Jika harga saham telah 10% lebih tinggi atau rendah penghasilan komprehensif lain untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 akan naik atau turun masing-masing sebesar (Rp18.916) dan (Rp40.983) sebagai akibat dari perubahan nilai wajar saham.

If the share price had been 10% higher or lower other comprehensive income for the years ended December 31, 2025 and 2024 would have increased or decreased by (Rp18,916) and (Rp40,983), respectively as a result of changes in the fair value of shares.

b. Risiko Suku Bunga

Grup terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Grup memiliki pinjaman yang bersifat jangka panjang kepada bank yang menggunakan tingkat bunga pasar. Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Grup membuat kombinasi utang dan pinjaman jangka pendek dengan suku bunga tetap dan mengambang.

b. Interest Rate Risk

The Group exposure to interest rate risk is primarily related to financial liabilities. The Group has long-term loans to banks that use market interest rate. To manage interest rate risk, the Group makes a combination of debt and short-term loans with fixed and floating interest rates.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

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

	2025				Jumlah/ Total
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due On		Lebih Dari 5 Tahun/ More Than 5 Years	Tidak Memiliki Jatuh Tempo/ Maturity not Determined	
Kurang dari 1 Tahun/ Less Than 1 Year	1 - 5 Tahun/ Year	Rp			Rp
Tanpa Bunga/ Non-Interest Bearing	826,817	--	--	301,528	1,128,345
Bunga Tetap/ Fixed Rate	660,300	--	--	--	660,300
Jumlah/ Total	1,487,117	--	--	301,528	1,788,645

	2024				Jumlah/ Total
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due On		Lebih Dari 5 Tahun/ More Than 5 Years	Tidak Memiliki Jatuh Tempo/ Maturity not Determined	
Kurang dari 1 Tahun/ Less Than 1 Year	1 - 5 Tahun/ Year	Rp			Rp
Tanpa Bunga/ Non-Interest Bearing	1,148,822	--	--	172,945	1,321,767
Bunga Tetap/ Fixed Rate	555,000	55,000	--	--	610,000
Jumlah/ Total	1,703,822	55,000	--	172,945	1,931,767

c. Risiko Nilai Tukar Mata Uang

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing.

c. Foreign Exchange Rate Risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value or future cash flow of a financial instrument will due to changes in the foreign exchange rates.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko nilai tukar mata uang terutama terdiri dari kas dan setara kas.

The Group's financial instruments that are potentially exposed to foreign exchange rate risk primarily consist of cash and cash equivalents.

Grup menilai risiko nilai tukar mata uang tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

The Group assesses that foreign exchange rate risk does not have significant impact to the consolidated financial statement.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Tabel di bawah ini menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar masing-masing kategori aset dan liabilitas keuangan:

Fair Value Estimation

The schedule below presents the carrying amount of the respective categories of financial assets and liabilities:

	2025		2024		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	
Aset Keuangan					Financial Assets
Diukur pada Nilai Wajar Melalui laba rugi					Measured at Fair value through profit or loss
Aset Keuangan Lancar Lainnya	818,545	818,545	856,334	856,334	Other Current Financial Assets
Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi					Measured at Amortized Cost
Kas dan Setara Kas	247,480	247,480	675,008	675,008	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	35,509	35,509	15,453	15,453	Trade Accounts Receivable
Aset Keuangan Lancar Lainnya	6,095	6,095	6,669	6,669	Other Current Financial Assets
Piutang Pihak Berelasi	848	848	848	848	Due from Related Parties
Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan					Measured at Fair Value through
Komprehensif Lain (FVTOCI)					Other Comprehensive Income (FVTOCI)
Investasi dalam Saham	165,511	165,511	146,596	146,596	Investment in Stock
Jumlah Aset Keuangan	1,273,988	1,273,988	1,700,908	1,700,908	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Diukur dengan biaya perolehan diamortisasi					Measured at amortized cost
Utang Bank Jangka Pendek	660,300	660,300	555,000	555,000	Short-Term Bank Loan
Utang Bank Jangka Panjang	—	—	55,000	55,000	Long-Term Bank Loan
Utang Usaha	237,924	237,924	454,481	454,481	Trade Accounts Payable
Liabilitas Imbalan Kerja					Short-Term
Jangka Pendek	35	35	5,805	5,805	Employees' Benefits Liabilities
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek					Other Current Financial Liabilities -
Lainnya - Pihak Ketiga	299,258	299,258	170,951	170,951	Third Parties
Utang Pihak Berelasi Non-usaha	2,270	2,270	1,994	1,994	Due to Related Parties Non-trade
Beban Akrua	588,858	588,858	688,536	688,536	Accrued Expenses
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,788,645	1,788,645	1,931,767	1,931,767	Total Financial Liabilities

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen memperkirakan bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan jangka pendek dan yang jatuh temponya tidak ditentukan telah mencerminkan nilai wajarnya.

Investasi dalam saham merupakan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lainnya secara berulang dengan menggunakan informasi yang diperoleh dari kuotasi di pasar aktif (Tingkat 1). Nilai pada saat direklasifikasi merupakan nilai perolehan sebagai aset keuangan tidak lancar lainnya-aset lain dalam penyelesaian.

Aset keuangan tidak lancar lainnya terdiri dari investasi pada PT East Jakarta Industrial Park dan PT Spinindo Mitradaya merupakan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lainnya (Tingkat 3).

As of December 31, 2025 and 2024, management estimates that the carrying value of short-term financial assets and liabilities and those which maturity not determined have reflect their fair value.

Investment in stock represents financial assets continuously measured at the fair value through other comprehensive income using quotation price in an active market (Level 1). Reclassified value is carrying value as other non-current financial asset-other asset in settlement.

Other non-current financial assets consist of investments in PT East Jakarta Industrial Park and PT Spinindo Mitradaya measured at the fair value through other comprehensive income (Level 3).

42. Informasi Tambahan Arus Kas

a. Transaksi Non-Kas

Berikut aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas:

42. Supplemental Cash Flows Information

a. Non-Cash Transactions

The following are activities which do not affect cash flows:

PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
 Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2025 and 2024
 (In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
 Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
Penambahan Modal melalui Uang Muka Setoran Modal	750,000	--	Addition of Capital Stock through Advance for Subscription on Stock
Penambahan Aset Tetap melalui Realisasi Uang Muka Pembelian Aset Tetap	23	970	Additions of Property and Equipment through Realization of Advance for Purchase of Property and Equipment
Pelunasan Investasi DINFRA melalui Instrumen Ekuitas	--	158,421	Settlement of DINFRA Investment through Equity Instruments

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

b. Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

The below table sets out a reconciliation of liabilities arising from financing activities for the years ended December 31, 2025 and 2024, as follows:

	2025			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flows		Saldo Akhir/ Ending Balance
		Pembayaran/ Payment	Penerimaan/ Proceed	
Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties-Non Trade	1,994	(2)	278	2,270
Utang Bank Jangka Pendek/ Short - Term Bank Loan	400,000	(100,000)	310,300	610,300
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya/ Other Non-Current Financial Assets	20,149	(6,906)	--	13,243
Utang Bank Jangka Panjang/ Long - Term Bank Loan	210,000	(160,000)	--	50,000
	2024			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flows		Saldo Akhir/ Ending Balance
		Pembayaran/ Payment	Penerimaan/ Proceed	
Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties-Non Trade	1,875	119	--	1,994
Utang Bank Jangka Pendek/ Short - Term Bank Loan	450,000	(350,000)	300,000	400,000
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya/ Other Non-Current Financial Assets	--	(33,901)	--	54,050
Utang Bank Jangka Panjang/ Long - Term Bank Loan	350,000	(311,336)	--	171,336

43. Kombinasi Bisnis

Akuisisi PT Mahkota Sentosa Utama (MSU)

Pada tanggal 30 September 2024, MKCP mengakuisisi 99,96% kepemilikan saham di MSU melalui konversi instrumen utang jangka panjang (DINFRA USD) dengan nilai sebesar Rp158.421 (Catatan 1.c dan 10).

Tabel berikut merangkum jumlah aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih pada tanggal akuisisi MSU:

43. Business Combination

Acquisition of PT Mahkota Sentosa Utama (MSU)

On September 30, 2024, MKCP acquired 99.96% of the shares in MSU through the conversion of MSU's long - term debt instruments (DINFRA USD) amounted to Rp158,421 (Note 1.c and 10)

The following table summarizes the identified assets acquired and the liabilities assumed at the acquisition date of MSU:

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

	<u>Rp</u>	
<u>Aset Neto yang Diperoleh</u>		<u>Net Assets Acquired</u>
Kas dan Setara Kas	33,040	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	3,334	Trade Accounts Receivable
Piutang Lain-Lain	2,591	Other Receivables
Persediaan	3,872,282	Inventories
Uang Muka	13,607	Advances
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	20	Due from Related Parties Non-Trade
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	328,635	Other Non-Current Financial Assets
Beban Dibayar di Muka	10,242	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	111,652	Prepaid Taxes
Aset Tetap	491,205	Fixed Assets
Aset Pajak Tangguhan	1,668	Deferred Tax Asset
Properti Investasi	125,947	Investment Properties
Utang Usaha	(515,152)	Trade Payables
Utang Lain-Lain	(5,855)	Other Payables
Beban Masih Harus Dibayar	(330,363)	Accrued Expenses
Utang Pajak	(6,315)	Taxes Payables
Utang Bank	(171,336)	Bank Loan
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	(54,050)	Other Non-Current Financial Assets
Liabilitas Kontrak	(3,738,657)	Contract Liabilities
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	(4,934)	Due to Related Parties Non-Trade
Liabilitas Pajak Tangguhan	(6,269)	Deferred Tax Liabilities
Liabilitas Sewa	(82)	Lease Liabilities
Liabilitas Imbalan Pascakerja	(2,706)	Post-employment Benefits Liabilities
Kepentingan Non Pengendali	(20)	Non-Controlling Interest
Jumlah Aset Neto	158,484	Net Assets
Porsi kepemilikan yang Diperoleh	99.96%	Ownership Portion Acquired
Aset Neto yang Diperoleh	158,421	Net Assets Acquired
Nilai Wajar Pertukaran	(158,421)	Fair Value of Exchange
Goodwill	--	Goodwill

Jumlah pendapatan usaha dan rugi sebelum pajak penghasilan MSU sejak tanggal akuisisi yang dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp216.421 dan Rp33.080.

Total revenue and loss before income tax of PT MSU since date of acquisition which are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2024 amounted to Rp216,421 and Rp33,080, respectively.

Pendapatan usaha dan rugi dari MSU untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, seolah-olah MSU telah dikonsolidasi sejak tanggal 1 Januari 2024 masing-masing sebesar Rp708.207 dan Rp17.877.

Operating revenues and loss from MSU for the year ended December 31, 2024, as if MSU has been consolidated from January 1, 2024 amounted to Rp708,207 and Rp17,877, respectively.

44. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- Pada tanggal 23 Januari 2026 dan 18 Februari 2026, Perusahaan melakukan penarikan pinjaman kepada PT Bank CIMB Niaga Tbk sebesar Rp135.000 atas fasilitas kredit modal kerja dengan bunga sebesar 7,25% dan akan jatuh tempo pada 30 Juni 2026.
- Pada tanggal 7 Januari 2026 dan 10 Februari 2026, Perusahaan melunasi pinjaman kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp30.000.

44. Events After Reporting Date

- On January 23, 2026 and February 18, 2026, the Company drew down a loan from PT Bank CIMB Niaga Tbk in the amount of Rp135,000 on working capital credit facility with an interest rate of 7.25% and will mature on June 30, 2026.
- On January 7, 2026 and February 10, 2026, the Company has fully paid of loan to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk amounting to Rp30,000.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

- Pada tanggal 12 Januari 2026 Perusahaan melakukan penarikan pinjaman kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp44.700 atas fasilitas kredit modal kerja dengan bunga sebesar 7,25% dan akan jatuh tempo pada bulan April 2026..
- Pada tanggal 30 Januari 2026, Perusahaan menerima surat pengunduran diri Marlo Budiman dari jabatannya sebagai Presiden Direktur Perusahaan. Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham terkait dengan persetujuan pengunduran diri tersebut akan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- On January 12, 2026, the Company drew down a loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in the amount of Rp44,700 on working capital credit facility with an interest rate of 7.25% and maturing in April 2026.
- On January 30, 2026, the Company received a letter of resignation from Marlo Budiman from his position as President Director of the Company. The General Meeting of Shareholders regarding the approval of the resignation will be held in accordance with applicable regulations.

45. Manajemen Permodalan

Tujuan manajemen permodalan adalah untuk menjaga kelangsungan usaha Grup (*going concern*), memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Grup secara rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Grup, profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis.

Berikut ringkasan data kuantitatif pengelolaan permodalan pada 31 Desember 2025 dan 2024:

	2025 Rp	2024 Rp
Liabilitas Neto:		
Jumlah Liabilitas	4,504,787	7,637,445
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	(247,480)	(675,008)
Jumlah Liabilitas Neto	4,257,307	6,962,437
Jumlah Ekuitas	6,667,901	5,970,829
Dikurangi:		
Selisih Nilai Transaksi dengan Entitas Sepengendali	(29,300)	(29,300)
Selisih Transaksi dengan Pihak Nonpengendali	26,947	27,320
Komponen Ekuitas Lainnya	2,017,922	2,017,922
Penghasilan Komprehensif Lainnya	26,122	16,343
Kepentingan Nonpengendali	(18,653)	(28,162)
Jumlah	2,023,038	2,004,123
Modal Disesuaikan	4,644,863	3,966,706
Rasio Liabilitas Neto terhadap Modal Disesuaikan	0.92	1.76

45. Capital Management

The objective of capital management is to safeguard the Group's ability as a going concern, maximize the returns to stockholders and benefits for other stockholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The Group regularly reviews and manages the capital structure to ensure that the return to stockholders is optimal, by considering the capital needs in the future and the Group's capital efficiency, profitability in the present and the future, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected opportunities of strategic investment.

Summary of quantitative data for capital management as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

Net Liabilities
Total Liabilities
Less: Cash and Cash Equivalents
Total Net Liabilities
Total Equity
Less:
Difference in Value from Restructuring Transactions between Entities Under Common Control
Difference in Transactions with Non-Controlling Interest
Other Equity Component
Other Comprehensive Income
Non-Controlling Interest
Total
Adjusted Equity
Net Liabilities Ratio to Adjusted Equity

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)

**46. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi
Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada
Tahun Berjalan**

Amendemen, revisi dan penyesuaian tahunan atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; dan
- Revisi PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali terkait ruang lingkup dan penerapan metode penyatuan kepemilikan.

Standar baru, revisi dan amandemen serta interpretasi atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan;
- PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
- Amandemen PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
- Revisi PSAK 401: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan Syariah;
- ISAK 403: Komponen Laporan Keuangan Entitas Syariah Yang Menerapkan SAK Indonesia Untuk Entitas Privat dan SAK Indonesia Untuk Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah;
- PSAK 413: Penurunan Nilai; dan
- PSAK 414: Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah bagi Entitas yang Menerapkan SAK Indonesia untuk Entitas Privat (SAK EP).

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

**46. New and Revised Statements and
Interpretation of Financial Accounting
Standards Effective in the Current
Year**

Amendments, revised and annual improvements to standards which are effective for periods beginning on or after January 1, 2026, with early adoption are as follows:

- Amendments to PSAK 109: Financial Instruments and PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures about the Classification and Measurement of Financial Instruments;
- Annual Improvements on PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; and
- Revised PSAK 338: Business Combination of Entity Under Common Control regarding the scope and application of the method of pooling of interest.

New, revised and amendment of standards and interpretation of standard which are effective for periods beginning on or after January 1, 2027, with early adoption permitted, are as follows:

- PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements;
- PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;
- Amendment PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;
- Revised PSAK 401: Presentation and Disclosure in Sharia Financial Statements;
- ISAK 403: Components of Financial Reports of Sharia Entities That Apply Indonesian SAK for Private Entities and Indonesian SAK for Micro, Small, and Medium Entities;
- PSAK 413: Impairment; and
- PSAK 414: Impairment of Sharia Financial Assets for Entities Implementing Indonesian SAK for Private Entities (SAK EP).

Until the date of the financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

**PT LIPPO CIKARANG Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Mata Uang Asing,
Saham/ Unit dan Dinyatakan Lain)

**PT LIPPO CIKARANG Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Rupiah Millions, Except Foreign Currencies,
Shares/ Unit and Otherwise Stated)*

**47. Tanggung Jawab Manajemen dan Otorisasi
Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penerbitan laporan keuangan konsolidasian yang telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 26 Februari 2026.

**47. Management Responsibility and
Authorization of the Consolidated
Financial Statements**

The management of the Company is responsible for the issuance of these consolidated financial statements which were authorized to be issued by Directors on February 26, 2026.