



Laporan Keuangan Konsolidasian
Beserta Laporan Auditor Independen
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

*Consolidated Financial Statements
With Independent Auditor's Report
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024*

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES**



Laporan Keuangan Konsolidasian
Beserta Laporan Auditor Independen
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024

*Consolidated Financial Statements
With Independent Auditor's Report
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024*

**PT BAKRIELAND
DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

***PT BAKRIELAND
DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES***

Daftar Isi**Table of Contents**

	<u>Halaman/ Page</u>	
Surat pernyataan direksi		<i>Board of directors' statement</i>
Laporan auditor independen		<i>Independent auditor's report</i>
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1	<i>Consolidated statements of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4	<i>Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	6	<i>Consolidated statements of changes in equity</i>
Laporan arus kas konsolidasian	7	<i>Consolidated statements of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	9	<i>Notes to the consolidated financial statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025 SERTA TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
TERSEBUT
PT BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK
DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
PT BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

The undersigned:

- | | | |
|--------------------------|--|-----------------------|
| 1. Nama | Resza Adikreshna | 1. Name |
| Alamat Kantor | Wisma Bakrie 1, Lantai/ Floors 6
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B-1
Jakarta Selatan | Office address |
| Alamat Domisili | Jl. Kemang Timur V No.28, Bangka
Mampang Prapatan, Jakarta Selatan | Domicile address |
| Nomor Telepon
Jabatan | 021-5257835
Presiden Direktur / President Director | Telephone
Position |
| 2. Nama | Sisilia | 2. Name |
| Alamat Kantor | Wisma Bakrie 1, Lantai/ Floors 6
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B-1
Jakarta Selatan | Office address |
| Alamat Domisili | Jl. Pelabuhan Ratu Raya No. 14
Cibodas Baru, Tangerang, Banten | Domicile address |
| Nomor Telepon
Jabatan | 021-5257835
Direktur / Director | Telephone
Position |

Menyatakan bahwa:

Declare that:

- | | |
|---|--|
| 1. Bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Bakrieland Development Tbk. ("Perusahaan") dan Entitas Anak (secara kolektif disebut sebagai "Grup"); | 1. Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Bakrieland Development Tbk. ("the Company") and its Subsidiaries (collectively referred to as the "Group"); |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information has been disclosed in a complete and truthful manner in the Group consolidated financial statements; |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. The consolidated financial statements of the Group do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; |
| 4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup. | 4. Responsible for the internal control system of the Group. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 16 Maret 2026 / Jakarta, March 16, 2026

Resza Adikreshna
Presiden Direktur / President Director

Sisilia
Direktur / Director

Laporan Auditor Independen

Laporan No.

00020/2.0902/AU.1/01/0384-4/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
PT Bakrieland Development Tbk

Opini Wajar dengan Pengecualian

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bakrieland Development Tbk ("Perusahaan") dan Entitas Anaknya ("secara bersama-sama disebut Grup") terlampir, 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, kecuali untuk dampak hal yang dijelaskan dalam paragraf Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian pada laporan kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Bakrieland Development Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian

Grup, melalui Entitas Anak, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), mendirikan perusahaan patungan dengan nama KSO Perumnas – PT Bakrie Pangripta Loka (KSO PP-BPL). Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, bagian BPL atas laba rugi KSO PP-BPL tidak diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Grup karena belum tersedianya laporan keuangan yang telah diaudit untuk KSO PP-BPL. Oleh karena itu, kami tidak dapat melaksanakan prosedur audit untuk menentukan apakah penyesuaian untuk mengakui bagian BPL atas laba rugi selama tahun berjalan diperlukan.

Independent Auditor's Report

Report No.

00020/2.0902/AU.1/01/0384-4/1/III/2026

The Shareholders, Board of Commissioners
and Directors
PT Bakrieland Development Tbk

Qualified Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Bakrieland Development Tbk (the "Company") and its Subsidiaries (collectively as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2025, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated changes in equity, and consolidated cash flows for the year then ended, and notes to consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, except for the effects of the matter described in the Basis for Qualified Opinion paragraph of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Bakrieland Development Tbk and its Subsidiaries as at December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Qualified Opinion

The Group, through its Subsidiary, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) and Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), established a joint venture company named KSO Perumnas – PT Bakrie Pangripta Loka (KSO PP-BPL). For the year ended December 31, 2025, BPL's share in profit or loss of KSO PP-BPL was not recognized in the Group's consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to the unavailability of audited financial statements for KSO PP-BPL. Consequently, we were unable to perform audit procedures to determine whether any adjustments to recognize BPL's share in profit or loss during the year were necessary.

Y. SANTOSA DAN REKAN

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. 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 berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, 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 wajar dengan pengecualian kami.

Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha

Kami membawa perhatian pada Catatan 46 atas laporan keuangan konsolidasian, yang menjelaskan bahwa Grup mengalami kerugian berulang yang mengakibatkan defisit pada tanggal 31 Desember 2025. Kondisi tersebut, beserta hal-hal lainnya seperti yang diungkapkan dalam Catatan 46 atas laporan keuangan konsolidasian mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Rencana manajemen sehubungan dengan kondisi tersebut juga diungkapkan dalam Catatan 46 atas laporan keuangan konsolidasian. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

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 kini. 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. Kecuali untuk hal-hal yang telah diuraikan dalam paragraf Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian dan Ketidakpastian Material yang terkait dengan Kelangsungan Usaha, kami telah menentukan hal-hal yang diuraikan di bawah ini sebagai hal audit utama yang dikomunikasikan dalam laporan kami.

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. 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 the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, 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 qualified opinion.

Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 46 to the consolidated financial statements, which describes that the Group incurred recurring losses resulting in a deficit as at December 31, 2025. These conditions along with other matters as set forth in Note 46 to the consolidated financial statements indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern. Management's plans in regard to these matters are also disclosed in Note 46 to the consolidated financial statements. Our opinion is not modified in respect of this matter.

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. Except for the matters described in the Basis for Qualified Opinion and Material Uncertainties related to Going Concern paragraphs, we have determined the matters described below as the key audit matters to be communicated in our report.

Y. SANTOSA DAN REKAN

Penilaian Penurunan Nilai atas Goodwill (Lihat Catatan 3c dan 17 atas laporan keuangan konsolidasian)

Grup mengakui goodwill yang merupakan selisih lebih antara biaya perolehan dengan nilai wajar Entitas Anak, dengan jumlah tercatat sebesar Rp907,32 miliar, setelah dikurangi penurunan nilai sebesar Rp814,2 miliar, pada tanggal 31 Desember 2025.

Grup melakukan pengujian penurunan nilai goodwill setiap tahun. Dengan adanya pertimbangan dan asumsi yang signifikan yang diperlukan dalam proses penilaian, seperti proyeksi arus kas masa depan dan tingkat diskonto, hal ini dianggap sebagai hal audit utama.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

Kami melakukan prosedur audit atas hal ini termasuk, tetapi tidak terbatas pada hal-hal berikut:

- Mengevaluasi asumsi dan metodologi yang digunakan oleh Grup, khususnya terkait dengan tingkat diskonto dan proyeksi arus kas masa depan.
- Melakukan analisis sensitivitas untuk menentukan dampak perubahan yang mungkin terjadi dalam asumsi-asumsi utama dari proyeksi untuk mengidentifikasi risiko penurunan nilai.

Selain itu, kami memeriksa dan mengevaluasi kecukupan pengungkapan laporan keuangan sehubungan dengan hal ini.

Pencatatan Akuntansi atas Konversi Piutang Lain-lain menjadi Modal Saham pada PT Gili Tirta Anugerah (GTA) (Lihat Catatan 5 atas laporan keuangan konsolidasian)

Pada tanggal 24 Juni 2025, para pemegang saham PT Gili Tirta Anugerah (GTA) menyetujui konversi piutang lain-lain PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP) kepada GTA sebesar Rp781,3 miliar menjadi setoran modal saham GAP pada GTA. Melalui konversi tersebut, GAP memperoleh kepemilikan sebesar 99,05% serta hak suara mayoritas pada GTA. Dengan demikian, Manajemen menyimpulkan bahwa GAP telah memperoleh pengendalian dan mulai mengkonsolidasikan entitas tersebut sejak tanggal efektif konversi.

Impairment Assessment of Goodwill (Refer to Notes 3c and 17 to the consolidated financial statements)

The Group recognized goodwill representing the excess of the acquisition cost over the fair value of the Subsidiaries, with a carrying amount of Rp907.32 billion, net of impairment of Rp814.2 billion, as at December 31, 2025.

The Group annually assesses the impairment of goodwill. Given the significant judgment and assumptions required in the assessment process, such as projected future cash flows and discount rate, this is considered as a key audit matter.

How our audit addressed the key audit matter

Our audit procedures over this matter included, but were not limited to the following:

- Evaluate assumptions and methodologies used by the Group, in particular those relating to discount rate and projected future cash flows.
- Perform a sensitivity analysis to determine the impact of a reasonably possible change in the key assumptions of projections to identify any risk of impairment.

In addition, we checked and evaluated the adequacy of the financial statements disclosures in relation to this matter.

Accounting for the Conversion of Other Receivables from PT Gili Tirta Anugerah (GTA) into Shares of Stocks in GTA (Refer to Note 5 to the consolidated financial statements)

On June 24, 2025, the shareholders of PT Gili Tirta Anugerah (GTA) approved the conversion of PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk's (GAP) other receivables from GTA amounting to Rp781.3 billion into share capital contribution of GAP in GTA. Through this conversion, GAP obtained a 99.05% ownership interest and majority voting rights in GTA. As a result, management concluded that GAP obtained control and began consolidating the entity from the effective conversion date.

Y. SANTOSA DAN REKAN

Transaksi ini dianggap sebagai hal audit utama (key audit matter) karena melibatkan pertimbangan signifikan manajemen dalam menilai substansi ekonomi transaksi, menentukan apakah kriteria pengendalian berdasarkan PSAK 110 Laporan Keuangan Konsolidasian telah terpenuhi, mengukur nilai wajar kepentingan ekuitas yang diperoleh, serta mencatat penghentian pengakuan piutang dan penyisihan kerugian kredit ekspektasian terkait sesuai dengan PSAK 109 Instrumen Keuangan. Selain itu, identifikasi dan pengukuran aset dan liabilitas teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi pada tanggal akuisisi memerlukan estimasi dan asumsi yang signifikan.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

Kami memahami mengenai transaksi tersebut serta mengevaluasi penilaian dan pertimbangan manajemen yang digunakan dalam mencatat transaksi tersebut. Kami juga mendapatkan pemahaman tentang ketentuan-ketentuan dan kondisi-kondisi utama perjanjian terkait untuk menilai kesesuaian perlakuan akuntansi.

Kami melakukan prosedur audit atas hal ini termasuk, tetapi tidak terbatas pada hal-hal berikut:

- Menelaah perjanjian konversi dan dokumen pendukung terkait untuk menilai keabsahan dan substansi transaksi;
- Mengevaluasi penilaian manajemen atas pengendalian, termasuk analisis hak suara, dan kewenangan pengambilan keputusan sesuai dengan PSAK 110;
- Menguji penentuan tanggal efektif transaksi dan tanggal mulai konsolidasi yang ditetapkan oleh manajemen;
- Mengevaluasi metodologi penilaian dan asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar kepemilikan ekuitas yang diperoleh;
- Menilai perlakuan akuntansi atas penghentian pengakuan piutang serta penyisihan kerugian kredit ekspektasian terkait; dan
- Menguji identifikasi dan pengukuran aset dan liabilitas teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi pada tanggal akuisisi.

Selain itu, kami memeriksa dan mengevaluasi kecukupan pengungkapan laporan keuangan sehubungan hal ini.

This transaction was considered a key audit matter because it involved significant management judgment in assessing the economic substance of the transaction, determining whether the control criteria under PSAK 110 Consolidated Financial Statements were met, measuring the fair value of the equity interest obtained, and accounting for the derecognition of receivables and related expected credit loss allowance under PSAK 109 Financial Instruments. In addition, the identification and measurement of the acquiree's identifiable assets and liabilities at the acquisition date required significant estimates and assumptions.

How our audit addressed the key audit matter

We obtained an understanding of the transaction and evaluated management's assessment and judgment applied in accounting for this transaction. We also obtained an understanding of the key terms and conditions of the related agreements to assess the appropriateness of the accounting treatment.

Our audit procedures over this matter included, but were not limited to the following:

- *Examining the conversion agreement and related supporting documents to assess the validity and substance of the transaction;*
- *Evaluating management's assessment of control, including analysis of voting rights and decision-making authority in accordance with PSAK 110;*
- *Testing management's determination of the effective transaction date and consolidation date;*
- *Evaluating the valuation methodology and key assumptions used in determining the fair value of the equity interest obtained;*
- *Assessing the accounting treatment for derecognition of receivables and the related expected credit loss allowance; and*
- *Testing the identification and measurement of the acquiree's identifiable assets and liabilities at the acquisition date.*

In addition, we checked and evaluated the adequacy of financial statements disclosures in relation to this matter.

Y. SANTOSA DAN REKAN

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak termasuk 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 dan tidak akan 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, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistenan 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 bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Sebagaimana dijelaskan dalam bagian Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian di atas, kami tidak dapat memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menentukan apakah penyesuaian untuk mengakui bagian BPL atas laba atau rugi selama tahun berjalan diperlukan. Dengan demikian, kami tidak dapat menyimpulkan apakah Laporan Tahunan tersebut mengandung kesalahan material terkait hal tersebut.

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 di 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.

Other Information

Management is responsible for other information. The other information comprises the information included in the Annual Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made 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, accordingly, we do not and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available 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 in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. As disclosed in the Basis for Qualified Opinion section above, we were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence to determine whether an adjustment to recognize BPL's share of profit or loss during the year is necessary. Accordingly, we are unable to conclude whether the Annual Report contains a material error in that regard.

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.

Y. SANTOSA DAN REKAN

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.

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

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 tingkat 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.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain 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.

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 a 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.

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

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 the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

- *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.*

Y. SANTOSA DAN REKAN

- 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.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi 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 menarik perhatian pada laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, maka 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.
- *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.*
- *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 and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entity 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's 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.

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.

Y. SANTOSA DAN REKAN

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, pengamanan terkait.

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.

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, related safeguards.

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 matters. We describe these matters 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.

Y. Santosa dan Rekan



Tjiendradjaja Yamin

Registrasi Akuntan Publik / *Public Accountant Registration*
No. AP.0384



16 Maret 2026 / *March 16, 2026*

NOTICE TO READERS

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. The standards, procedures and practices utilized to audit such consolidated financial statements may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. Accordingly, the accompanying consolidated financial statements and the auditor's report thereon are not intended for use by those who are not informed about Indonesian accounting principles and auditing standards, and their application in practice.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan setara kas	3d,3h,3i,6,44,45	130.607	113.592	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga - neto	3i,7,44,45	255.853	276.333	Third parties - net
Pihak berelasi - neto	3f,3i,7,38a,44,45	55.077	56.131	Related parties - net
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga - neto	3i,8a,44,45	61.396	30.345	Third parties - net
Pihak berelasi - neto	3f,3i,8a,38b,44,45	10.890	11.030	Related parties - net
Persediaan - neto	3j,9	993.327	1.057.462	Inventories - net
Pajak dibayar di muka	3s	5.246	620	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka dan uang muka	3g,10	59.440	75.699	Prepaid expenses and advances
Total Aset Lancar		<u>1.571.836</u>	<u>1.621.212</u>	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Dana dalam pembatasan	3d,3i,11,44,45	39.118	43.681	Restricted funds
Piutang pihak berelasi - neto	3f,3i,38c,44,45	1.494	9.544	Due from related parties - net
Piutang lain-lain jangka panjang				Long-term other receivables
Pihak ketiga - neto	3i,8b,44,45	5.104	779.318	Third parties - net
Penyertaan saham - neto	3i, 3l,12,44,45	102.680	125.797	Investment in shares of stock - net
Tanah untuk pengembangan	3k,13	3.425.520	2.673.672	Land for development
Uang muka pembelian tanah	14	810.533	754.430	Advance for purchase of land
Properti investasi - neto	3m,15	400.804	415.564	Investment properties - net
Aset tetap - neto	3n,3o,3p,16	1.297.659	1.343.554	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan	3s,26e	25.296	27.898	Deferred tax assets
Goodwill	3c,17	907.317	908.760	Goodwill
Aset lain-lain - neto	3i,18,44,45	50.264	38.587	Other assets - net
Total Aset Tidak Lancar		<u>7.065.789</u>	<u>7.120.805</u>	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		<u>8.637.625</u>	<u>8.742.017</u>	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang bank jangka pendek	3i,19,44,45	353.466	195.265	Short-term bank loans
Pembiayaan Musyarakah dan pinjaman dari pihak selain bank jangka pendek	3bb,20,44,45	20.606	11.800	Short-term Musyarakah financing and non-bank loan
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	3i,21,44,45	109.861	111.564	Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	3i,22a,44,45	197.010	157.934	Third parties
Beban masih harus dibayar dan provisi	3i,23,44,45	543.956	553.492	Accrued expenses and provision
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek	3u,37	75.292	81.729	Short-term employee benefits liabilities
Uang muka pelanggan	3i,3r,24,38e	228.577	268.100	Advances from customers
Pendapatan ditangguhkan	3r,25,38f	4.821	14.762	Deferred income
Utang pajak	3s,26a	214.942	232.597	Taxes payable
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturities of long-term debts:
Utang bank	3i,27,44,45	142.219	165.784	Bank loans
Pembiayaan Musyarakah	3bb,28,44,45	16.392	5.188	Musyarakah financing
Utang usaha	3i,29a,44,45	17.194	17.194	Trade payables
Liabilitas sewa	3p,29b,44,45	4.291	2.879	Lease liability
Utang pembelian aset tetap	3i,3p,44,45	271	370	Liability for purchase of fixed assets
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>1.928.898</u>	<u>1.818.658</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Pendapatan ditangguhkan	3r,25,38f	547	848	Deferred income
Uang muka pelanggan	3i,3r,24,38e	100.697	72.749	Advances from customers
Liabilitas imbalan kerja	3u,37	30.179	32.661	Employee benefits liabilities
Utang pihak berelasi	3f,3i,38d,44,45	13.954	15.863	Due to related parties
Utang lain-lain jangka panjang				Long-term other payables
Pihak ketiga	3i,22b,44,45	17.505	87.433	Third parties
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term debts - net of current maturities:
Utang bank	3i,27,44,45	210.469	367.303	Bank loans
Pembiayaan Musyarakah	3bb,28,44,45	56.844	59.295	Musyarakah financing
Liabilitas sewa	3p,29b,44,45	233.940	219.065	Lease liability
Utang pembelian aset tetap	3i,3p,44,45	745	45	Liability for purchase of fixed assets
Cadangan atas penggantian perabotan dan peralatan operasional	3v,3w	3.021	5.199	Reserve for replacement of operating furniture and equipment
Liabilitas pajak tangguhan	3s,26e	38.324	38.683	Deferred tax liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>706.225</u>	<u>899.144</u>	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		<u>2.635.123</u>	<u>2.717.802</u>	Total Liabilities

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				<i>Equity attributable to Owners of the Parent Entity</i>
Modal saham - nilai nominal saham seri A Rp 500 per saham dan saham seri B Rp 100 per saham (angka penuh)				<i>Capital stock - par value A series of Rp 500 per share and B series of Rp 100 per share (full amount)</i>
Modal dasar - (angka penuh) 1.400.000.000 saham seri A dan 93.000.000.000 saham seri B				<i>Authorized capital - (full amount) 1,400,000,000 shares for A series and 93,000,000,000 shares for B series</i>
Ditempatkan dan disetor penuh - (angka penuh) 1.400.000.000 saham seri A dan 42.121.913.019 saham seri B	30	4.912.191	4.912.191	<i>Issued and fully paid - (full amount) 1,400,000,000 shares for A series and 42,121,913,019 shares for B series</i>
Tambahan modal disetor - neto	3q,3t,3cc,31	2.753.462	2.753.462	<i>Additional paid-in capital - net</i>
Komponen ekuitas lainnya	40	(732.827)	(754.990)	<i>Other component of equity</i>
Defisit		<u>(1.375.091)</u>	<u>(1.358.394)</u>	<i>Deficit</i>
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		5.557.735	5.552.269	<i>Equity attributable to owners of the parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali	3b,41a	<u>444.767</u>	<u>471.946</u>	<i>Non-controlling interest</i>
Total Ekuitas		<u>6.002.502</u>	<u>6.024.215</u>	<i>Total Equity</i>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>8.637.625</u>	<u>8.742.017</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PENDAPATAN NETO	3r,32,38a	1.425.943	1.226.740	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	3r,33	<u>940.083</u>	<u>808.432</u>	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		485.860	418.308	GROSS PROFIT
Beban penjualan	3r,34a	(27.683)	(20.337)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	3m,3n,3r,34b	(301.870)	(304.186)	General and administrative expenses
Laba atas pembelian diskon	5b	12.101	-	Gain on bargain purchase
Laba (rugi) atas penjualan dan penghapusan aset tetap - neto	3m,3n,16	6	(1.441)	Gain (loss) on sale and disposal of fixed assets - net
Beban bunga dan keuangan - neto	3r,35	(93.609)	(94.445)	Interest expense and financial charges - net
Bagian atas rugi neto Entitas Asosiasi	3c,3i,3aa,3ee,5,12	(46.566)	(18.542)	Share in net loss of an Associate
Beban pajak final	3s,26b	(16.120)	(12.683)	Final tax expense
Rugi selisih kurs - neto	3h	(4.436)	(30.402)	Loss on foreign exchange - net
Rugi atas pembatalan penjualan unit rumah dan apartemen	7,9	(1.135)	(356)	Loss on unit cancellation of sales residential and apartments
Rugi atas pembongkaran bangunan properti investasi	15	(396)	-	Loss from demolition of building in investment properties
Lain-lain - neto	36	<u>(37.931)</u>	<u>(31.851)</u>	Others - net
RUGI SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN		<u>(31.779)</u>	<u>(95.935)</u>	LOSS BEFORE INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	3s,26c			INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE)
Tangguhan Tahun berjalan		(2.176)	2.253	Deferred
		<u>(8.130)</u>	<u>(8.266)</u>	Current year
Beban Pajak Penghasilan - Neto		<u>(10.306)</u>	<u>(6.013)</u>	Income Tax Expense - Net
RUGI NETO		<u>(42.085)</u>	<u>(101.948)</u>	NET LOSS
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Kentungan (kerugian) aktuarial	3u,37	(831)	3.185	Actuarial gains (losses)
Pajak penghasilan terkait	3s,26e	(67)	(186)	Related income tax
Pos-pos yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:				Items that will be reclassified subsequently to profit or loss:
Bagian laba (rugi) yang belum direalisasi investasi pada Entitas Asosiasi	3l,12	23.449	(33)	Share in unrealized gain (loss) of investment in an Associate
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan		(388)	24.590	Exchange differences due to financial statements translation
Rugi pada aset keuangan yang belum direalisasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	3i,12	-	(32.638)	Unrealized loss on financial assets at fair value through other comprehensive income
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain - Setelah Pajak		<u>22.163</u>	<u>(5.082)</u>	Other Comprehensive Income (Loss) - Net of Tax
RUGI KOMPREHENSIF NETO		<u>(19.922)</u>	<u>(107.030)</u>	NET COMPREHENSIVE LOSS

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi Neto yang dapat Distribusikan Kepada:				Net Loss Attributable to:
Pemilik Entitas Induk		(16.697)	(68.528)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan non-pengendali	3b,41b	<u>(25.388)</u>	<u>(33.420)</u>	Non-controlling interest
Total		<u>(42.085)</u>	<u>(101.948)</u>	Total
Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif yang dapat Distribusikan Kepada:				Total Comprehensive Gain (Loss) Attributable to:
Pemilik Entitas Induk		5.466	(73.610)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan non-pengendali	3b,41b	<u>(25.388)</u>	<u>(33.420)</u>	Non-controlling interest
Neto		<u>(19.922)</u>	<u>(107.030)</u>	Net
RUGI NETO PER SAHAM DASAR/DILUSIAN DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (Angka Penuh)	3y,42	<u>(0,97)</u>	<u>(2,34)</u>	BASIC/DILUTED LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT (Full Amount)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

	Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable To Owners Of The Parent Entity									
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Capital Stock Issued and Fully Paid	Tambahannya Modal Disetor/ Additional Paid-In Capital	Keuntungan (Kerugian) Aktuarial/ Actuarial Gains (Losses)	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Component of Equity		Defisit/ Deficit	Neto/ Net	Kepentingan Non-pengendali/ Non-controlling interest	Ekuitas - Neto/ Equity - Net	
Selisih Kurs atas Penjabaran Laporan Keuangan/ Foreign Exchange Differences from Financial Statements Translation				Lain-lain/ Others						
Saldo 1 Januari 2024	4.912.191	2.753.462	21.284	(844.505)	73.313	(1.289.866)	5.625.879	505.366	6.131.245	Balance as of January 1, 2024
Rugi neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	(68.528)	(68.528)	(33.420)	(101.948)	Net loss for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain tahun berjalan	-	-	2.999	24.590	(32.671)	-	(5.082)	-	(5.082)	Other comprehensive income (loss) for the year
Saldo 31 Desember 2024	4.912.191	2.753.462	24.283	(819.915)	40.642	(1.358.394)	5.552.269	471.946	6.024.215	Balance as of December 31, 2024
Rugi neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	(16.697)	(16.697)	(25.388)	(42.085)	Net loss for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(898)	(388)	23.449	-	22.163	-	22.163	Other comprehensive income (loss) for the year
Perubahan kepentingan non-pengendali (Catatan 5b,5e, 5f,5g,5h dan 5i)	-	-	-	-	-	-	-	(1.791)	(1.791)	Changes in non-controlling interests (Notes 5b,5e, 5f,5g,5h and 5i)
Saldo 31 Desember 2025	4.912.191	2.753.462	23.385	(820.303)	64.091	(1.375.091)	5.557.735	444.767	6.002.502	Balance as of December 31, 2025

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		1.423.409	1.207.372	<i>Cash received from customers</i>
Pembayaran kas kepada pemasok		(931.581)	(781.685)	<i>Cash paid to suppliers</i>
Pembayaran kas untuk beban umum, administrasi dan lain-lain		(116.866)	(117.521)	<i>Cash paid for general, administrative and other expenses</i>
Pembayaran kas kepada karyawan		(149.239)	(157.681)	<i>Cash paid to employees</i>
Kas yang diperoleh dari operasi		225.723	150.485	<i>Cash provided from operations</i>
Penerimaan bunga		3.383	3.635	<i>Interest received</i>
Pembayaran beban bunga dan keuangan		(75.358)	(76.449)	<i>Payment of interest expense and financial charges</i>
Pembayaran pajak		(54.463)	(47.758)	<i>Tax payments</i>
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>99.285</u>	<u>29.913</u>	<i>Net Cash Flows Provided by Operating Activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan piutang pihak berelasi - neto	38	6.714	2.872	<i>Receipts of due from related parties - net</i>
Penerimaan dana dalam pembatasan - neto	11	4.563	17.057	<i>Receipts from restricted funds - net</i>
Penerimaan piutang lainnya - neto	8	2.641	10.425	<i>Receipts from other receivables - net</i>
Penerimaan penjualan aset tetap	16	130	273	<i>Proceeds from sale of fixed assets</i>
Pembayaran uang muka pembelian tanah dan tanah untuk pengembangan - neto	13,14	(32.244)	(133.465)	<i>Payment of advance payment for purchase of land and land for development - net</i>
Perolehan aset tetap	16	(23.899)	(27.243)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(42.095)</u>	<u>(130.081)</u>	<i>Net Cash Flows Used in Investing Activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka pendek - neto	19	80.923	77.412	<i>Receipts for short-term bank loans - net</i>
Penerimaan (pembayaran) pinjaman Musyarakah dan pinjaman dari pihak selain bank jangka pendek - neto	20	8.806	(50)	<i>Receipts (payments) for short-term Musyarakah financing and non-bank loan - net</i>
Penerimaan (pembayaran) pembiayaan Musyarakah jangka panjang - neto	28	8.753	(2.485)	<i>Receipts (payments) for long-term Musyarakah financing - net</i>
Pembayaran utang pembelian aset tetap - neto		601	(540)	<i>Payments for liability for purchase of fixed assets - net</i>
Penerimaan (pembayaran) utang bank jangka panjang - neto	27	(103.150)	15.374	<i>Receipts (payments) for long-term bank loans - net</i>
Pembayaran utang lain-lain - neto	22	(32.213)	(12.479)	<i>Payments for other payables - net</i>
Pembayaran liabilitas sewa		(2.000)	-	<i>Lease liability payments</i>
Pembayaran utang pihak berelasi - neto	38	(1.909)	(159)	<i>Payments for due to related parties - net</i>
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		<u>(40.189)</u>	<u>77.073</u>	<i>Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities</i>
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS		17.001	(23.095)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PENGARUH PERUBAHAN KURS MATA UANG PADA KAS DAN SETARA KAS		14	7	EFFECTS OF EXCHANGE RATE CHANGES ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
Penambahan atas kas dan setara kas dari pengambilalihan Entitas Anak	5	-	2.920	<i>Additions of cash and cash equivalents from acquisition of a Subsidiary</i>
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	6	<u>113.592</u>	<u>133.760</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	6	<u>130.607</u>	<u>113.592</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

Lihat Catatan 48 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 48 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

PT Bakrieland Development Tbk (“Perusahaan”) didirikan pada tanggal 12 Juni 1990 berdasarkan Akta Notaris No. 209 dari John Leonard Waworuntu, S.H. Akta pendirian Perusahaan disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-1978.HT.01.01.TH.91 tanggal 31 Mei 1991 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 19 November 1991. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, diantaranya, berdasarkan Akta Notaris No. 29 dari Harun Kamil, S.H., tanggal 3 April 1997, mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Elang Realty Tbk menjadi PT Bakrieland Development Tbk. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-3097.HT.01.04.Th.97 tanggal 25 April 1997. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan selanjutnya berdasarkan pada Akta Notaris Sutjipto, S.H., M.Kn., No. 216 tanggal 23 Juni 2008 mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian terhadap Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-58505-AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 3 September 2008 dan diumumkan dalam Berita Negara No. 96 Tambahan No. 25686 tanggal 28 November 2008. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 4 dari Aulia Taufani, S.H., tanggal 1 September 2021. Para pemegang saham Perusahaan, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka secara elektronik. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0156725.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 14 September 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang konstruksi (termasuk real estat), perdagangan besar dan jasa (termasuk kegiatan profesional, ilmiah dan teknis).

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan kantor pusat berlokasi di Gedung Wisma Bakrie 1 Lantai 6, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B1, Jakarta Selatan. Saat ini Grup memiliki properti yang terletak di Jakarta, Bogor, Lampung, Yogyakarta dan Sidoarjo.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company and General Information

PT Bakrieland Development Tbk (“The Company”) was established with Notarial Deed No. 209 of John Leonard Waworuntu, S.H., dated June 12, 1990. The Company’s Deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. C2-1978.HT.01.01.TH.91 dated May 31, 1991 and was published in the State Gazette No. 93 dated November 19, 1991. The Company’s Articles of Association have been amended several times, among others, based on the Notarial Deed No. 29 of Harun Kamil, S.H., dated April 3, 1997, regarding the change of the Company’s name from PT Elang Realty Tbk to PT Bakrieland Development Tbk. This change was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. C2-3097.HT.01.04.Th.97 dated April 25, 1997. Subsequent changes to the Company’s Article of Association were based on Notarial Deed No. 216 of Sutjipto, S.H., M.Kn., dated June 23, 2008 regarding amendments to the Company’s Article of Association in order to be in line with Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-58505-AH.01.02 Year 2008 dated September 3, 2008 and published in State Gazette No. 96, Supplement No. 25686 dated November 28, 2008. The latest amendment was based on Notarial Deed No. 4 of Aulia Taufani, S.H., dated September 1, 2021. The Company’s shareholders through a Stockholders’ Annual General Meeting approved the amended Company’s Articles of Association in order to be in line with the Regulation of Indonesia Financial Services Authority No. 15/POJK.04/2020 concerning Planning and Holding a General Meeting of Shareholders of Public Limited Companies electronically. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic in Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0156725.AH.01.11. Year 2021 dated September 14, 2021.

According to Article 3 of the Articles of Association, the scope of the Company’s activities comprises construction (including real estate), whole sale and services (including professional, scientific and technical activities).

The Company is domiciled in Jakarta and its head office is located at Wisma Bakrie 1, 6th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B1, South Jakarta. Currently, the Group owns properties located in Jakarta, Bogor, Lampung, Yogyakarta and Sidoarjo.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

1. UMUM (Lanjutan)

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990.

PT Bakrie Capital Indonesia, didirikan di Republik Indonesia, adalah pemegang saham pengendali Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pemegang saham terbesar Grup adalah KPD Simas Equity Fund 2, yang merupakan perusahaan asuransi yang berbasis di Indonesia.

b. Penawaran Umum Efek dan Obligasi Perusahaan

Pada tanggal 13 Oktober 1995, Perusahaan telah memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) No. S-1304/PM/1995 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat atas 110 juta lembar saham dengan nilai nominal Rp500 per lembar saham melalui Bursa Efek Jakarta dengan harga penawaran Rp625 per lembar saham. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 30 Oktober 1995.

Pada tanggal 15 September 1997, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) atas 1,05 miliar lembar saham dengan nilai nominal dan harga penawaran Rp500 per lembar saham. Seluruh saham telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 6 Oktober 1997.

Pada tanggal 22 November 2005, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas II dengan HMETD atas 4,2 miliar lembar saham biasa Seri B dengan nilai nominal Rp100 per lembar saham dan harga penawaran Rp150 per lembar saham yang seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 12 Desember 2005.

Pada tanggal 16 April 2007, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Ketua Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas III dengan HMETD atas 14 miliar saham biasa Seri B dengan nominal Rp100 per lembar saham dan harga penawaran Rp200 per lembar saham, yang seluruh saham ditempatkan dan disetor penuh telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 1 Mei 2007. Dengan diterbitkannya saham tersebut, maka jumlah saham Perusahaan yang telah dicatatkan di Bursa Saham Jakarta menjadi sebanyak 19,6 miliar lembar saham.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

1. GENERAL (Continued)

The Company started its commercial operations in 1990.

PT Bakrie Capital Indonesia, established in the Republic of Indonesia, is the controlling shareholder of the Company.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's largest shareholder is KPD Simas Equity Fund 2, an insurance company based in Indonesia.

b. Public Offering of Shares and Bonds of The Company

On October 13, 1995, the Company received an effective statement letter from the Chairman of the Capital Markets Supervisory Agency (BAPEPAM) No. S-1304/PM/1995 to undertake an Initial Public Offering of its 110 million shares with a par value of Rp500 per share through the Jakarta Stock Exchange at the offering price of Rp625 per share. The Company listed all its shares issued on the Jakarta Stock Exchange on October 30, 1995.

On September 15, 1997, the Company conducted its Limited Public Offering I through pre-emptive rights to issue 1.05 billion shares with a par value and offering price of Rp500 per share. All the shares were listed on the Jakarta Stock Exchange on October 6, 1997.

On November 22, 2005, the Company conducted its Limited Public Offering II through pre-emptive rights to issue 4.2 billion shares Series B with a par value of Rp100 per share and an offering price of Rp150 per share, all of which were issued, fully paid for and listed on the Jakarta Stock Exchange on December 12, 2005.

On April 16, 2007, the Company received an Effective Notification Letter on the Share Issuance Registration Statement from the Chairman of Bapepam-LK to conduct a Limited Public Offering III, through the pre-emptive rights to issue 14 billion Series B shares with a par value Rp100 per share and an offering price of Rp200 per share, all of which were issued, fully paid for and listed on the Jakarta Stock Exchange on May 1, 2007. With the issuance of these shares, the total number of the Company's shares listed on the Jakarta Stock Exchange came to 19.6 billion shares.

1. UMUM (Lanjutan)

Berkenaan dengan Penawaran Umum Terbatas III, Perusahaan juga menerbitkan Waran Seri I, di mana untuk setiap 50 saham baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat 7 Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham Perusahaan dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.

Pada tanggal 28 Februari 2008, Perusahaan telah mendapatkan pemberitahuan efektif pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Obligasi I Bakrieland Development Tahun 2008 dengan Tingkat Bunga Tetap dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan berdasarkan Surat No. S-1220/BL/2008.

Pada tanggal 25 Juni 2010, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari ketua Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas IV dengan HMETD atas 19,96 miliar lembar saham biasa seri B dengan nominal Rp100 per lembar saham dan harga penawaran Rp160 per lembar saham. Dengan diterbitkannya saham tersebut, maka jumlah saham Perusahaan yang telah dicatatkan di bursa saham menjadi sebanyak 43,52 miliar lembar saham.

Berkenaan dengan Penawaran Umum Terbatas IV tersebut, Perusahaan juga menerbitkan Waran – Seri II, di mana untuk setiap 20 saham baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat 7 Waran Seri II yang diberikan cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham Perusahaan dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.

c. Struktur Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan memiliki Entitas Anak (bersama dengan Perusahaan disebut sebagai "Grup") sebagai berikut:

Entitas Anak / Subsidiaries	Lokasi Proyek/ Project Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Operasi Komersial/ Commercial Operations	Total Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
		2025	2024		2025	2024
Entitas Anak/Subsidiaries						
PT Citrasaudara Abadi ("CSA") (langsung/direct)	Tangerang	99,99	99,99	1997	401.988	401.963
(melalui/through JBR)		0,01	0,01			
PT Krakatau Lampung Tourism Development ("KLTD") (langsung/direct)	Lampung	99,88	99,88	2000	1.041.759	1.037.437
PT Bakrie Swasakti Utama ("BSU") (langsung/direct)	Jakarta	69,63	69,63	1983	4.238.012	4.286.742
(melalui/through LW-6)		30,00	30,00			

1. GENERAL (Continued)

In regards to Limited Public Offering III, the Company also issued Series I Warrants, of which every 50 new shares resulting from the exercise of the Pre-emptive Rights are attached to 7 (seven) Series I Warrants which were given free of charge as an incentive for the Company's Shareholders and/or Pre-emptive Right holders who exercise their rights.

On February 28, 2008, the Company received an effective registration notification in regards to the Public Offering of Bakrieland Development Bonds I Year 2008 with Fixed Interest Rate from the Capital Markets and Financial Institution Supervisory Agency through Letter No. S-1220/BL/2008.

On June 25, 2010, the Company received the Effective Notification Letter for Share Issuance Registration Statement from Bapepam-LK to conduct a Limited Public Offering IV, through the preemptive rights to issue 19.96 billion shares Series B with a par value of Rp100 per share at an offering price of Rp160 per share. With the issuance of these shares, the total shares listed on the stock exchange was 43.52 billion shares.

In regards to Limited Public Offering IV, the Company also issued Series II Warrants, of which every 20 new shares resulting from the exercise of the Pre-emptive Rights were attached to 7 (seven) Series II Warrants which were given free of charge as an incentive for the Company's Shareholders and/or Pre-emptive Right holders who exercise their rights.

c. The Structure of Subsidiaries

As of December 31, 2025 and 2024, the Company has several Subsidiaries (together with the Company collectively referred to as the "Group") as follows:

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

Entitas Anak / Subsidiaries	Lokasi Proyek/ Project Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Operasi Komersial/ Commercial Operations	Total Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
		2025	2024		2025	2024
PT Superwish Perkasa ("SP") (langsung/direct) (melalui/through LW-6) (melalui/through BSU)	Jakarta	69,99	69,99	2012	1.329.625	1.331.267
PT Bumi Daya Makmur ("BDM") (langsung/direct) (melalui/through LW-6) (melalui/through BSU)	Jakarta	69,99	69,99	2009	789.384	790.483
PT Bumi Sentra Investama ("BSI") (langsung/direct) ^{b)}	Jakarta	99,99	99,99	-	10.530	5.868
BLD Investment Pte. Ltd. ("BLDI") (langsung/direct) ^{a)}	Singapura/ Singapore	100,00	100,00	-	233.015	233.400
Limitless World International Services-6 Ltd. ("LW-6") (langsung/direct) ^{b)}	Dubai	100,00	100,00	-	731.318	731.318
PT Bahana Sukma Sejahtera ("BSS") ^{a)} (langsung/direct) (melalui/through JBR)	Bogor, Jawa Barat/ West Java	99,96	99,96	-	779.579	774.299
PT Bakrie Nirwana Realty ("BNR") (langsung/direct) (melalui/through CSA)	Bogor, Jawa Barat/ West Java	99,99	99,99	2015	244.583	248.501
PT Jasa Boga Raya ("JBR") (langsung/direct)	Bogor, Jawa Barat/ West Java	85,00	85,00	2013	9.118	4.006
PT Surya Global Nusantara ("SGN") ^{a)} (langsung/direct) (melalui/through JBR)	Jakarta	99,99	99,99	-	502.189	511.560
PT Prima Bisnis Utama ("PBU") ^{a)} (langsung/direct) (melalui/through JBR)	Jakarta	99,81	99,81	-	159.312	159.743
PT Mutiara Masyhur Sejahtera ("MMS") (langsung/direct) (melalui/through BSU) (melalui/through BDM) (melalui/through SP)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	2,92	2,92	2005	1.176.438	1.232.838
BLD Asia Pte. Ltd. ("BLDA") (melalui/through BLDI) ^{a)}	Singapura/ Singapore	100,00	100,00	-	-	-
PT Bakrie Pesona Rasuna ("BPR") (melalui/through BSU)	Jakarta	98,80	98,80	1996	57.328	65.429
PT Rasuna Residence Development ("RRD") (melalui/through BSU) (melalui/through BSU)	Jakarta	99,91	99,91	2004	57.120	55.302
PT Provices Indonesia ("PVI") (melalui/through BSU)	Jakarta	0,09	0,09	2007	394.657	329.360
PT Graha Multi Insani ("GMI") (melalui/through BSU) (melalui/through SP)	Yogyakarta	99,99	99,99	2013	239.025	241.990
PT Bakrie Pangripta Loka ("BPL") (langsung/direct) (melalui/through BSU)	Jakarta	99,20	99,20	2008	14.625	16.445
PT Maju Makmur Sejahtera ("MMSJ") ^{a)} (melalui/through MMS) (melalui/through NAP)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	26,00	26,00	-	61.926	49.536
		74,00	74,00			
		99,00	99,00			
		1,00	-			

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

Entitas Anak / Subsidiaries	Lokasi Proyek/ Project Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Operasi Komersial/ Commercial Operations	Total Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
		2025	2024		2025	2024
PT Nugraha Adhikarsa Pratama ("NAP") ^{a)} (melalui/through MMS) (melalui/through IPS)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	99,00	99,00	-	114.638	98.682
PT Inti Permata Sejati ("IPS") ^{a)} (melalui/through MMS) (melalui/through NAP)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	99,00	99,00	-	129.665	114.365
PT Graha Istana Nirwana ("GIN") (melalui/through MMS) (melalui/through NAP)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	98,88	100,00	2020	106.309	109.793
PT Mitra Langgeng Sejahtera ("MLS") ^{a)} (melalui/through MMS) (melalui/through NAP)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	99,01	99,01	-	6.244	6.244
PT Megah Djati Karya ("MDK") ^{a)} (melalui/through MMS) (melalui/through NAP)	Sidoarjo, Jawa Timur/ East Java	99,00	99,00	-	3.115	3.131
PT Provinces Lintas Mandiri ("PLM") ^{a)} (melalui/through PVI)	Jakarta	99,95	99,95	-	1.999	1.999
PT Provinces Total Mandiri ("PTM") ^{a)} (melalui/through PVI)	Jakarta	99,93	99,93	-	1.499	1.499
PT Provinces Prima Mandiri ("PPM") (melalui/through PVI)	Jakarta	99,26	99,26	2021	9.139	1.734
PT Provinces Karya Mandiri ("PKM") ^{a)} (melalui/through PVI)	Jakarta	96,00	96,00	-	125	125
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk ("GAP") (melalui/through SGN)	Bogor, Jawa Barat/ West Java	38,76	38,76	1997	1.518.232	1.539.422
PT Andrasentra Properti Services ("APS") (melalui/through GAP)	Bogor, Jawa Barat/ West Java	99,99	99,99	2015	5.680	4.094
PT Gili Tirta Anugerah ("GTA") ^{a) c)} (melalui/through GAP)	Bogor, Jawa Barat/ West Java	99,05	-	-	138.601	-
PT Nirwana Estate Management ("NEM") (melalui/through GAP) ^{a) d)}	Bogor, Jawa Barat/ West Java	99,20	-	-	57	-

- a) Entitas dalam tahap pengembangan atau tidak beroperasi
b) Tidak aktif
c) Entitas Anak yang baru diambil alih Catatan 5b)
d) Entitas Anak yang baru didirikan (Catatan 5c)

- a) Entities under development stage or non-operational
b) Inactive
c) Newly acquired Subsidiary (Note 5b)
d) Newly established Subsidiary (Note 5c)

Kegiatan usaha Entitas Anak adalah sebagai berikut:

Activities of Subsidiaries are as follows:

Entitas Anak / Subsidiaries	Kegiatan Usaha / Activities
<u>Kepemilikan langsung / Direct ownership:</u> PT Citrasaudara Abadi	Real Estat/ Real Estate

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

Entitas Anak / Subsidiaries	Kegiatan Usaha / Activities
PT Krakatau Lampung Tourism Development	Konstruksi gedung penginapan, hotel, vila, restoran, kafe, kawasan pariwisata/ <i>Construction of accommodation building, hotels, vila, restaurants, cafe, tourism areas</i>
PT Bakrie Swasakti Utama	Real estat, konstruksi gedung pendidikan, hunian, perkantoran, penginapan, hiburan dan olahraga, perbelanjaan, industri dan lainnya / <i>Real estate, construction of educational buildings, residential, offices, lodging, entertainment and sports, shopping, industry and others</i>
PT Superwish Perkasa	Konstruksi gedung lainnya/ <i>Other building construction</i>
PT Bumi Daya Makmur	Real Estat/ <i>Real Estate</i>
PT Bumi Sentra Investama	Real estat dan jasa / <i>Real estate and services</i>
BLD Investment Pte. Ltd.	Investasi dan pendanaan / <i>Investments and refinancing</i>
Limitless World International Services - 6 Ltd.	Perusahaan investasi / <i>Investments company</i>
PT Bahana Sukma Sejahtera	Real estat/ <i>Real estate</i>
PT Bakrie Nirwana Realty	Real estat/ <i>Real estate</i>
PT Jasa Boga Raya	Perdagangan, jasa penyedia makanan dan minuman / <i>Trading, food and beverage services</i>
PT Surya Global Nusantara	Pembangunan, perdagangan dan jasa / <i>Construction, trading and services</i>
PT Prima Bisnis Utama	Pembangunan, perdagangan dan jasa / <i>Construction, trading and services</i>
PT Mutiara Masyhur Sejahtera	Real estat, konstruksi gedung tempat tinggal dan gedung lainnya, aktivitas telekomunikasi tanpa kabel / <i>Real estate, construction of residential and other buildings, wireless telecommunication activities</i>
<u>Kepemilikan tidak langsung / Indirect ownership: Melalui BSU / Through BSU:</u>	
PT Bakrie Pesona Rasuna	Real estat, fasilitas lapangan, pengelolaan fasilitas olahraga, klub kebugaran, aktivitas parkir, periklanan, fasilitas gelanggang atau arena/ <i>Real estate, court facilities, management sports facilities, fitness clubs, parking activities, advertising, arena facilities</i>
PT Rasuna Residence Development	Hotel, restoran, penyedia akomodasi lainnya / <i>Hotels, restaurants, other accommodation providers</i>
PT Provinces Indonesia	Kebersihan bangunan dan industri lain, keamanan swasta, jasa sistem keamanan, penyedia tenaga kerja waktu tertentu, penyedia gabungan jasa penunjang fasilitas, kebersihan umum dan bangunan, perawatan dan pemeliharaan taman, real estat / <i>Building and other industrial cleaning, private security, security system services, fixed-time labor provider, combined facility support service provider, general public and building cleaning, garden care and maintenance, real estate</i>
PT Graha Multi Insani	Real estat/ <i>Real estate</i>
PT Bakrie Pangripta Loka	Perdagangan, pembangunan dan jasa / <i>Trading, construction and services</i>

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

Entitas Anak / Subsidiaries	Kegiatan Usaha / Activities
PT Mutiara Masyhur Sejahtera	Real estat, konstruksi gedung tempat tinggal dan gedung lainnya, aktivitas telekomunikasi tanpa kabel / <i>Real estate, construction of residential and other buildings, wireless telecommunication activities</i>
<u>Kepemilikan tidak langsung / Indirect ownership:</u> <u>Melalui LW-6 / Through LW-6:</u> PT Bakrie Swasakti Utama	Real estat, properti, apartemen, perhotelan dan perkantoran / <i>Real estate, property, apartment, hotels and office spaces</i>
PT Bumi Daya Makmur	Perdagangan, pembangunan dan jasa / <i>Trading, construction and services</i>
PT Superwish Perkasa	Pembangunan dan real estat / <i>Construction and real estate</i>
<u>Melalui BLDI / Through BLDI:</u> BLD Asia Pte. Ltd.	Investasi dan pendanaan / <i>Investments and refinancing</i>
<u>Melalui MMS / Through MMS:</u> PT Maju Makmur Sejahtera	Real estat, konstruksi gedung tempat tinggal dan jalan raya, penyiapan lahan, perdagangan / <i>Real estate, construction of residential buildings and highways, land preparation, trading</i>
PT Nugraha Adhikarsa Pratama	Real estat dan perdagangan / <i>Real estate and trading</i>
PT Inti Permata Sejati	Real estat / <i>Real estate</i>
PT Mitra Langgeng Sejahtera	Real estat, konstruksi gedung tempat tinggal dan jalan raya, penyiapan lahan, perdagangan / <i>Real estate, construction of residential buildings and roads, land preparation, trading</i>
PT Megah Djati Karya	Real estat, konstruksi gedung tempat tinggal dan jalan raya, penyiapan lahan, perdagangan / <i>Real estate, construction of residential buildings and roads, land preparation, trading</i>
PT Graha Istana Nirwana	Hotel, restoran dan penyedia akomodasi lainnya / <i>Hotels, restaurants and other accommodation providers</i>
<u>Melalui PVI / Through PVI:</u> PT Provinces Lintas Mandiri	Pengelola gedung, apartemen dan perumahan / <i>Management of building, apartment and residential area</i>
PT Provinces Total Mandiri	Pengelola gedung, apartemen dan perumahan / <i>Management of buildings, apartments and residential areas</i>
PT Provinces Prima Mandiri	Penyedia tenaga kerja waktu tertentu, penyedia gabungan jasa penunjang fasilitas, instalasi saluran air, kebersihan bangunan dan industri lain, kebersihan umum bangunan, dan aktivitas parkir / <i>Fixed-time labor provider, combined facility support service provider, water pipeline installation, building and other industrial cleaning, general building cleaning services, and parking activities</i>
PT Provinces Karya Mandiri	Pengelola gedung, apartemen dan perumahan / <i>Management of buildings, apartments and residential areas</i>

1. UMUM (Lanjutan)

Melalui SGN / Through SGN:
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk

Melalui GAP / Through GAP:
PT Andrasentra Properti Services

PT Gili Tirta Anugerah

PT Nirwana Estate Management

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Limitless World International Services-6 Ltd. dan PT Bumi Sentra Investama merupakan Entitas yang tidak aktif beroperasi. Sedangkan, PT Maju Makmur Sejahtera, PT Mitra Langgeng Sejahtera, PT Megah Djati Karya, PT Provinces Lintas Mandiri, PT Provinces Total Mandiri dan PT Provinces Karya Mandiri merupakan Entitas yang masih dalam tahap pengembangan.

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 13 Juni 2024 dan Akta Notaris Andalia Farida, S.H., M.H., No. 19 tanggal 21 Juli 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris Independen

Bambang Irawan Hendradi
Armansyah Yamin
Kanaka Puradiredja

Direksi

Direktur Utama
Direktur
Direktur

Resza Adikreshna
Melky Aliandri
Sisilia

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah karyawan tetap Grup masing-masing adalah 275 dan 320 karyawan (tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

Pengembangan, perdagangan dan jasa yang berhubungan dengan real estat, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi serta hotel / *Development, trading and services related to real estate, property and management of theme parks/recreation parks and hotels*

Pengelola hotel, perdagangan dan jasa/
Hotel management, trading and services
Real estat/
Real estate
Pengelola properti dan kawasan /
Management of property and estate

As of December 31, 2025 and 2024 Limitless World International Services-6 Ltd. and PT Bumi Sentra Investama are inactive. Meanwhile, PT Maju Makmur Sejahtera, PT Mitra Langgeng Sejahtera, PT Megah Djati Karya, PT Provinces Lintas Mandiri, PT Provinces Total Mandiri, and PT Provinces Karya Mandiri are entities under development.

d. Board of Commissioners, Board of Directors and Employees

As of December 31, 2025 and 2024, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors, based on Notarial Deed No. 16 of Aryanti Artisari S.H., M.Kn., dated June 13, 2024 and Notarial Deed No. 19 of Andalia Farida, S.H., M.H., dated July 21, 2022, is as follows:

2025 dan/and 2024

Board of Commissioners

*President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner*

Board of Directors

*President Director
Director
Director*

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's total number of permanent employees was 275 and 320, respectively (unaudited).

1. UMUM (Lanjutan)

Susunan anggota komite audit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Ketua	Kanaka Puradiredja
Anggota	Soenarso Soemodiwirjo
Anggota	Indra Safitri

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Sekretaris Perusahaan adalah Harsya Novwan.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian ini diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 16 Maret 2026.

1. GENERAL (Continued)

The composition of the audit committee as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>2024</u>	
Kanaka Puradiredja		Chairman
Mohamad Hassan		Member
Soenarso Soemodiwirjo		Member

As of December 31, 2025 and 2024, the Company's Corporate Secretary is Harsya Novwan.

e. Completion of the Consolidated Financial Statements

The management of the Company is responsible for the preparation of the consolidated financial statements. The accompanying consolidated financial statements were completed and authorized for issue by the Company's management on March 16, 2026.

2. PERNYATAAN KEPATUHAN

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, serta peraturan regulator pasar modal.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Kebijakan akuntansi penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kecuali untuk penerapan baru dan amendemen standar akuntansi yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2025 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Efektif tanggal 1 Januari 2025, Grup menerapkan standar baru, amendemen dan revisi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), yaitu Amendemen PSAK 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran. Penerapan amendemen ini tidak berdampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

2. STATEMENT OF COMPLIANCE

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and Board of Syariah Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants, and capital market regulations.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are consistent with the accounting policies applied in the preparation of the Group's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the adoption of new and amended accounting standards effective January 1, 2025 as described in the related accounting policies.

Effective January 1, 2025, the Group adopted new standards, amendments and revisions to Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) namely Amendment to PSAK 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding lack of exchangeability. The adoption of this amendment has no impact on the Group's consolidated financial statements.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, disusun secara akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, dan dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Pengungkapan tambahan disajikan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan non-kas.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup. Tiap entitas dalam Grup menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan mengatur transaksinya dalam mata uang fungsional tersebut.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup.

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak seperti yang disebutkan pada Catatan 1c.

Laporan keuangan Entitas Anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Entitas-entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian atas Entitas Anak tersebut.

Investor mengendalikan *investee* ketika investor terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika, dan hanya jika, investor memiliki seluruh hal berikut ini:

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows is prepared based on the direct method, and classified into operating, investing and financing activities. Additional disclosure is presented to evaluate changes in liabilities arising from financing activities, including the changes arising from cash flows or non-cash changes.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency and measures its transactions using the respective functional currency.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain accounting estimation and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies.

b. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and Subsidiaries as mentioned in Note 1c.

The financial statements of the Subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, which is the date the Company obtains control, until the date the Company ceases to control the Subsidiaries.

An investor controls an investee when it is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Therefore, the investor controls the investee if, and only if, the investor has all of the following:

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

- (a) kekuasaan atas *investee*;
- (b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- (c) kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Investor menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga (3) elemen pengendalian.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto yang tidak diatribusikan kepada entitas induk dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, dipisahkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Total penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Seluruh saldo akun dan transaksi yang material antar entitas yang dikonsolidasi telah dieliminasi.

Perubahan bagian kepemilikan

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas, di mana jumlah tercatat kepentingan pengendali dan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian relatifnya atas entitas anak. Perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Jika entitas induk kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka entitas induk:

- (a) menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak terdahulu dari laporan posisi keuangan konsolidasian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

- (a) power over the *investee*;
- (b) exposure or rights to variable returns from its involvement with the *investee*; and
- (c) the ability to use its power over the *investee* to affect the amount of the investor's returns.

An investor reassesses whether it controls an *investee* if facts and circumstances indicate that one or more of the three (3) control elements have changed.

Non-controlling interest represents a portion of the profit or loss and net assets not attributable to the parent and is presented separately in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, and within equity in the consolidated statements of financial position, separately from equity attributable to the parent.

Total other comprehensive income is attributed to the owners of the parent and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

All significant intercompany balances and transactions have been eliminated.

Changes in the ownership interests

Changes in a parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions, in which the carrying amounts of the controlling and non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiary. The 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.

If a parent loses control of a subsidiary, the parent:

- (a) derecognizes the assets (including *goodwill*) and liabilities of the former subsidiary from the consolidated statements of financial position.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

- (b) mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian, dan selanjutnya mencatat sisa investasi tersebut dan setiap jumlah terutang oleh atau kepada entitas anak terdahulu. Nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan atau, jika sesuai, biaya perolehan pada saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.
- (c) mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian yang dapat diatribusikan pada kepentingan pengendali terdahulu.

c. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis dicatat menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari suatu akuisisi diukur berdasarkan nilai agregat imbalan yang dialihkan, yang diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Biaya akuisisi yang terjadi dibiayai dan dicatat sebagai beban pada tahun berjalan.

Selisih lebih antara penjumlahan imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali dengan aset teridentifikasi dan liabilitas yang diambil-alih (aset neto) dicatat sebagai *goodwill*. Dalam kondisi sebaliknya, Perusahaan mengakui selisih kurang tersebut sebagai keuntungan dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penurunan nilai. Untuk tujuan penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat dari kombinasi bisnis tersebut, terlepas apakah aset dan liabilitas lainnya dari entitas yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Goodwill merupakan selisih lebih antara harga perolehan investasi Entitas Anak, entitas asosiasi atau bisnis dan nilai wajar bagian Grup atas aset neto Entitas Anak, entitas asosiasi atau bisnis yang dapat diidentifikasi pada tanggal akuisisi.

Goodwill dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada lagi manfaat masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

- (b) recognizes any investment retained in the former subsidiary at its fair value at the date when control is lost, and subsequently accounts for it and for any amounts owed by or to the former subsidiary. That fair value shall be regarded as the fair value on initial recognition of a financial asset or, if appropriate, the cost on initial recognition of an investment in an associate or joint venture.
- (c) recognizes the gain or loss associated with the loss of control attributable to the former controlling interest.

c. Business Combinations

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured on acquisition date at fair value, and the amount of any non-controlling interests in the acquiree. The acquisition costs incurred are expensed and recognized in the current year.

The excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest over the net identified assets and liabilities assumed is recorded as goodwill. In contrary, the Company recognizes the lower amount as gain in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the date of acquisition.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in the business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's cash-generating units that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition of a subsidiary, associate or business over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets of the acquired subsidiary, associate or business on the acquisition date.

Goodwill is derecognized upon disposal or when no future benefits are expected from its use or disposal.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari saldo kas dan bank yang tidak dibatasi penggunaannya. Setara kas adalah deposito berjangka dengan jangka waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan.

Kas dan setara kas yang dijamin dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai "Dana dalam Pembatasan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

e. Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada tahun ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Perusahaan.

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
 - iii. personil manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.
- b) Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. entitas dan Grup adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya 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 Grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
 - vi. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

d. Cash and Cash Equivalents

Cash consists of cash on hand and cash in banks which is not restricted as to used. Cash equivalents are time deposits with maturities of three (3) months or less at the time of placement and not pledged as collateral.

Cash and cash equivalents which are used as collateral and restricted in use, are recorded as "Restricted Fund" in the consolidated statements of financial position.

e. Dividend

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

f. Transaction with Related Parties

Related parties are persons or entities that are related to the Group:

- a) A person or a close member of that person's family is related to the Group if that person:
 - i. has control or joint control over the Group;
 - ii. has significant influence over the Group; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the Group or of a parent of the Group.
- b) An entity is related to the Group if any of the following conditions apply:
 - i. the entity and the Group 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 that is 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 defined benefit plan for the benefit of employees of either the Group or an entity related to the Group.
 - vi. the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in letter (a).

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

- vii. orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas atau kepada entitas induk dari entitas.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

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

g. Beban Dibayar Dimuka

Beban dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

h. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir tahun pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian dari selisih kurs mata uang asing dan penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang Rupiah diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan, kecuali untuk laba atau rugi pertukaran yang timbul dari penjabaran laporan keuangan operasi asing ke mata uang penyajian Grup, yang diakui langsung dalam pendapatan komprehensif lainnya.

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan ke mata uang Rupiah, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
1 Dolar Amerika Serikat (US\$)	16.782	16.162	Dollar United States (US\$) 1
1 Dolar Singapura (SG\$)	13.069	11.919	Dollar Singapore (SG\$) 1

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

- vii. a person identified in letter (a) (i) has significant influence over the entity or is the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
- viii. the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the entity or to the parent of the entity.

The transactions are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those with unrelated parties.

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

g. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over the useful life of each expense using the straight-line method.

h. Foreign Currency Transactions and Balances

The accounting records of the Group are maintained in Rupiah. Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At the end of the reporting year, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using the middle rates of exchange quoted by Bank Indonesia at such dates. Exchange gains and losses arising from foreign currency transactions and on the translation of the foreign currency's monetary assets and liabilities into Rupiah are recognized in the current year's consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, except for the exchange gains and losses arising from the translation of the foreign operation's financial statements into the presentation currency of the Group, which are recognized directly in other comprehensive income.

The exchange rates used for translation into Rupiah, as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

i. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan Awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi. Grup mengklasifikasikan aset keuangan menjadi (i) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) dan (iii) aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL). Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual. Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak melakukan perubahan atas klasifikasi yang telah dibuat.

Pengukuran Selanjutnya

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi di mana aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

Aset keuangan berupa instrumen utang diklasifikasikan sebagai aset keuangan FVOCI jika aset keuangannya dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya dicapai dengan mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan.

Untuk aset keuangan berupa instrumen ekuitas di mana Grup memilih opsi FVOCI maka keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah direklasifikasi ke laba rugi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

i. Financial Instruments

1. Financial Assets

Initial Recognition

Financial assets are initially recognized at fair value plus transaction costs. The Group classifies its financial assets into the following categories (i) financial assets measured at amortized cost (ii) financial assets at fair value through other comprehensive income (FVOCI) and (iii) financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL). The classification and measurement of financial assets are based on the business model and contractual cash flows. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and does not change the classification already made.

Subsequent Measurement

- Financial assets at amortized cost

Financial assets are classified as financial assets measured at amortized cost where the financial assets are held within the business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows. Financial assets measured at amortized cost are initially recognised at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

- Financial assets are measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI)

Financial assets in debt instruments are classified as at FVOCI if they are held in a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets.

For financial assets in equity instruments where the Group opts for the FVOCI option, gains and losses are never reclassified to profit or loss.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL jika aset keuangan tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dan FVOCI.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Grup menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan umur instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal, yang mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mengalihkan aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

- Financial assets are measured at fair value through profit or loss (FVTPL)

Financial assets are classified as FVTPL if those financial assets do not meet the criteria for financial assets measured at amortized cost and FVOCI.

Impairment of Financial Assets

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. In conducting this assessment, the Group compares the risk of default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at initial recognition, considering reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, which is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

The Group applies a simplified approach to measure expected credit loss.

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognizes financial assets if, and only if: the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but a contractual obligation is assumed to pay those cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, it evaluates the extent to which it retains the risks and rewards of ownership of the financial asset.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal. Grup memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran Selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Grup dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

3. Instrumen Derivatif

Instrumen derivatif dicatat pada pengakuan awal sebesar nilai wajar pada tanggal perjanjian derivatif ditandatangani dan diukur kembali setiap akhir periode laporan. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan saat nilai wajar positif dan liabilitas keuangan saat nilai wajar negatif.

Derivatif melekat disajikan dengan kontrak utamanya pada laporan posisi keuangan konsolidasian yang mencerminkan penyajian yang memadai atas seluruh arus kas pada masa datang dari instrumen tersebut secara keseluruhan. Derivatif yang melekat pada instrumen keuangan atau kontrak awal diperlakukan sebagai derivatif yang berbeda saat risiko dan karakteristiknya tidak saling berhubungan dengan kontrak utamanya dan kontrak utama tersebut tidak diukur dengan nilai wajar serta perubahan pada nilai wajar diakui dalam laba rugi.

Derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa periode jatuh tempo dari instrumen tersebut lebih dari dua belas (12) bulan dan tidak diharapkan untuk direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu dua belas (12) bulan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

2. Financial Liabilities

Initial Recognition

The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.

Subsequent Measurement

After initial recognition, financial liabilities in this category are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in profit or loss.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognizes financial liabilities if, and only if, the Group's obligations are discharged, canceled or expired.

3. Derivative Instruments

Derivative instruments are initially recognized at fair value as at the date the derivative contract is entered into and are remeasured at the end of each reporting period. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

Embedded derivative is presented with the host contract on the consolidated statements of financial position which represents an appropriate presentation of overall future cash flows for the instrument taken as a whole. Derivatives embedded in other financial instruments or other host contracts are treated as separate derivatives when their risks and characteristics are not closely related to those of the host contracts and the host contracts are not measured at fair value, with changes in fair value recognized in profit or loss.

A derivative is presented as a non-current asset or a non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than twelve (12) months and it is not expected to be realized or settled within twelve (12) months.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar instrumen derivatif diakui sebagai laba tahun berjalan, kecuali seluruh persyaratan khusus (contoh, dokumen formal, penetapan dan pengukuran keefektifan transaksi) untuk diakui sebagai "Penghasilan Komprehensif Lainnya" sesuai dengan tipe akuntansi lindung nilai tertentu terpenuhi.

4. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

j. Persediaan

Harga perolehan persediaan real estat dialokasikan ke masing-masing proyek real estat ditentukan dengan menggunakan metode identifikasi khusus untuk beban langsung dan berdasarkan meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial. Harga perolehan persediaan real estat meliputi biaya perizinan, pembebasan (ganti rugi) tanah, pengurusan surat-surat tanah, pematangan tanah, prasarana, pengembangan dan pembangunan proyek, termasuk kapitalisasi bunga selama pembangunan dan pengembangan.

Persediaan real estat yang berupa bangunan apartemen (*strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan yang ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata dan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan estimasi nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto merupakan estimasi nilai jual dikurangi biaya pengembangan untuk menghasilkan produk yang siap dijual dan biaya untuk merealisasi penjualan. Selisih antara harga perolehan dengan estimasi nilai realisasi neto dibukukan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam akun "Beban Pokok Pendapatan". Bangunan dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap untuk dijual dikelompokkan sebagai "Persediaan" di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Gains or losses arising from changes in the fair value of derivative instrument are recognized currently in earnings, unless meeting all the specific requirements (e.g., formal documentation, designation and assessment of the effectiveness of the transaction) to allow deferral as "Other Comprehensive Income" under certain types of hedge accounting.

4. Offsetting of Financial Instruments

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

j. Inventories

The acquisition cost of real estate inventory allocated to each project in real estate is determined using the specific identification method for direct expenses and based on square meters for public and social facilities expenses. The acquisition cost of real estate inventories includes licensing fees, exemption (compensation) of land, administration of land title, development of land, infrastructure, projects development and construction, including the capitalized interest during construction and development.

Real estate inventories in the form of apartment building (strata title) are stated at cost determined using the average method and are stated at the lower of cost and estimated net realizable value. Net realizable value is the estimated sale value less development costs to produce products ready for sale and the costs for realizing the sale. The difference between the acquisition cost and estimated net realizable value is recorded in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income under "Cost of Revenues". Buildings in the development process and buildings ready for sale are classified as "Inventories" in the consolidated statements of financial position.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Persediaan makanan, minuman, suku cadang, perlengkapan dan barang dagangan hotel dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Nilai realisasi neto ditentukan berdasarkan taksiran harga jual yang wajar setelah dikurangi taksiran biaya yang diperlukan untuk menjual persediaan tersebut.

Penyisihan penurunan nilai persediaan dilakukan untuk mengurangi nilai tercatat menjadi nilai realisasi neto. Penyisihan persediaan usang atau persediaan yang perputarannya lambat, ditentukan, jika ada, berdasarkan penelaahan atas kondisi masing-masing persediaan pada akhir tahun.

k. Tanah untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang meliputi antara lain biaya pembebasan (ganti rugi), pengurusan surat-surat tanah dan pematangan tanah. Pada saat dimulainya pengembangan prasarana, nilai tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun persediaan sebagai persediaan dalam pembangunan atau aset tetap sebagai proyek dalam penyelesaian.

l. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Pengendalian Bersama

Entitas asosiasi adalah entitas yang mana Grup memiliki pengaruh signifikan dan bukan merupakan entitas anak (Catatan 3b) maupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pemilikan, secara langsung maupun tidak langsung, 20% atau lebih hak suara *investee*, dianggap pemilikan pengaruh signifikan, kecuali dapat dibuktikan dengan jelas hal yang sebaliknya.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut ventura bersama.

Entitas dengan investasinya pada entitas asosiasi atau ventura bersama mencatat investasinya dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan dan jumlah tercatat tersebut ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian investor atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Inventories of food, beverage, spare parts, hotel equipment and merchandise are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined using the average method. Net realizable value is determined based on the estimated fair selling price of the inventories less the estimated costs to sell the inventories.

The allowances for decrease in inventories value is conducted to reduce the carrying value to their net realizable value. Allowances for obsolete or slow-moving inventories are determined, if any, based on a review of the condition of each inventory at the end of the year.

k. Land for Development

Land for development is stated at the lower of cost or net realizable value. The acquisition cost of land for development, which includes, among others, acquisition costs (compensation), administration of land deeds, and the development of land. At the commencement of infrastructure development, the land value will be reclassified to inventory as inventory in-progress or fixed assets as construction in-progress.

l. Investments in Associates and Joint Arrangements

An associate is an entity over which the Group has significant influence but is neither a subsidiary (Note 3b) nor a participating interest in a joint venture. Direct or indirect ownership, of 20% or more of the voting power of an investee, is presumed to be the ownership of significant influence, unless it can be clearly demonstrated otherwise.

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers.

An entity with investment in an associate or joint venture accounts for its investment using the equity method. Under the equity method, investment in an associate or joint venture is initially recognized at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of profit or loss of the investee after the date of acquisition.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Selanjutnya, bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi atau ventura bersama, setelah penyesuaian yang diperlukan terhadap dampak penyeragaman kebijakan akuntansi dan eliminasi laba atau rugi yang dihasilkan dari transaksi antara Grup dan entitas asosiasi atau ventura bersama, akan menambah atau mengurangi jumlah tercatat investasi tersebut dan diakui sebagai laba rugi Grup. Penerimaan distribusi dari entitas asosiasi atau ventura bersama mengurangi jumlah tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga diperlukan jika terdapat perubahan dalam proporsi bagian Grup atas entitas asosiasi atau ventura bersama yang timbul dari penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama. Bagian Grup atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain dari Grup.

Goodwill yang terkait dengan akuisisi entitas asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam jumlah tercatat investasi. *Goodwill* tidak diamortisasi dan dilakukan uji penurunan nilai setiap tahun.

Apabila nilai tercatat investasi telah mencapai nilai nol, kerugian selanjutnya akan diakui hanya jika Grup mempunyai komitmen untuk menyediakan bantuan pendanaan atau menjamin kewajiban entitas asosiasi atau ventura bersama yang bersangkutan.

Jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau sebaliknya, maka entitas melanjutkan penerapan metode ekuitas dan tidak mengukur kembali kepentingan yang tersisa.

Penghentian Penggunaan Metode Ekuitas

Entitas menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagai berikut:

1. Jika investasi menjadi entitas anak, maka entitas mencatat investasinya sesuai dengan PSAK 103, "Kombinasi Bisnis" dan PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian".
2. Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama merupakan aset keuangan, maka entitas mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar. Nilai wajar dari sisa kepentingan dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sebagai aset keuangan. Entitas mengakui dalam laba rugi selisih antara:
 - i. nilai wajar sisa kepentingan dan hasil dari pelepasan sebagian kepentingan pada entitas asosiasi atau ventura bersama; dan

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Subsequently, the Group's share of the profit or loss of the associate or joint venture, after any necessary adjustments for the effects of uniformity of accounting policies and elimination of profits or losses resulting from transactions between the Group and the associate or joint venture, increases or decreases the carrying amount of the investment and is recognized in the Group's profit or loss. Distributions received from the associate or joint venture reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the Group's proportionate interest of the associate or joint venture arising from changes in the associate's or joint venture's other comprehensive income. The Group's share of those changes is recognized in other comprehensive income of the Group.

Goodwill on acquisition of associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is no longer amortized but annually assessed for impairment.

Once an investment's carrying value has been reduced to zero, further losses are taken up only if the Group has committed to provide financial support to, or has guaranteed the obligations of the associate or joint venture.

If an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or vice versa, the entity continues to apply the equity method and does not remeasure the retained interest.

Discontinuance of the Use of Equity Method

An entity discontinues the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an investment in an associate or joint control as follows:

1. *If the investment becomes a subsidiary, then it accounts for the investment in accordance with PSAK 103, "Business Combination" and PSAK 110, "Consolidated Financial Statements".*
2. *If the retained interest in an associate or joint venture is treated as a financial asset, the entity measures the retained interest at fair value. The fair value of the retained interest is regarded as its fair value on initial recognition as a financial asset. An entity recognizes in profit or loss any difference between:
 - i. the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate or joint venture; and*

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ii. jumlah tercatat investasi pada tanggal penggunaan metode ekuitas dihentikan.

3. Ketika entitas menghentikan penggunaan metode ekuitas, entitas 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.

Perubahan Bagian Kepemilikan

Jika bagian kepemilikan Grup pada entitas asosiasi berkurang, namun investasi tersebut tetap sebagai investasi pada entitas asosiasi, maka Grup mereklasifikasi ke dalam laba rugi hanya suatu jumlah proporsional dari keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

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

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

Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali entitas dikecualikan dari penerapan metode ekuitas.

m. Properti Investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

ii. the carrying amount of the investment at the date the use of the equity method is discontinued.

3. When an entity discontinues the use of the equity method, it accounts the total amount previously recognized in other comprehensive income related to these investments using the same basis of treatment as would be if the investee had directly disposed of the related assets and liabilities.

Changes in the Ownership Interests

If the Group's ownership interest in an associate is reduced, but the investment continues to be an associate, the Group reclassifies to profit or loss only a proportionate amount of the gain or loss previously recognized in other comprehensive income.

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

- (a) its assets, including its share of any assets held jointly;
- (b) its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- (c) its revenue from the sale of its share of the output of 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.

A joint venturer recognizes its interest in a joint venture as an investment and accounts for that investment using the equity method, unless the entity is exempted from applying the equity method.

m. Investment Properties

Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment losses, if any, except for land which is not depreciated. The carrying amount includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on the investment properties usage.

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

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Penyusutan bangunan dan prasarana dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap antara 20 sampai dengan 50 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

n. Aset Tetap

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) yang dikeluarkan pada saat tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara itu, biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak-hak tersebut di atas diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomi tanah, mana yang lebih pendek.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	Tahun / Years
Bangunan dan prasarana	10 - 50
Mesin dan peralatan	4 - 15
Perabotan dan perlengkapan kantor	3 - 10
Kendaraan bermotor	3 - 5

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Depreciation of buildings and infrastructure are computed using the straight-line method over the useful life of the assets within 20 to 50 years.

Investment properties are derecognized either when it has been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in the year of retirement or disposal.

n. Fixed Assets

Fixed assets, except land, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when the cost is incurred, if the recognition criteria are met. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repair and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

Land is stated at cost and not depreciated. The cost of obtaining legal land rights in the form of Cultivation Rights Title (HGU), Building Rights Title (HGB) and the Right of Use (HP) are issued when the acquired land was first recognized as part of the cost of land and is not amortized. Meanwhile, costs incurred in connection with the extension or renewal of the rights mentioned above are recognized as intangible assets and amortized over the legal term or economic life of the land, whichever is shorter.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful life of the assets, as follows:

Buildings and improvements
Machinery and equipment
Office furniture, fixtures and equipment
Motor vehicles

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Biaya konstruksi aset tetap dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan, yaitu pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen. Aset tetap dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, di mana Grup memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 sampai dengan 30 tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap direviu dan, bila diperlukan, disesuaikan secara prospektif pada setiap akhir tahun buku.

o. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

Rugi penurunan nilai diakui sebagai rugi tahun berjalan, kecuali untuk aset nonkeuangan yang dicatat dengan nilai penilaian kembali.

Rugi penurunan nilai akan jika terdapat perubahan dalam taksiran yang digunakan untuk menentukan nilai aset nonkeuangan yang dapat dipulihkan (*recoverable amount*) dipulihkan selain *goodwill*. Rugi penurunan nilai hanya akan dipulihkan sampai sebatas nilai tercatat aset nonkeuangan tidak boleh melebihi nilai terpulihkannya maupun nilai tercatat yang seharusnya diakui, setelah dikurangi depresiasi atau amortisasi, jika tidak ada pengakuan rugi penurunan nilai aset nonkeuangan. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kerugian penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

The costs of the construction of fixed assets are capitalized as construction in-progress. Depreciation of an asset begins when it is available for use, such as when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Construction in-progress is stated at cost.

Costs incurred to construct buildings on land owned by third parties, where the Group has the right to operate such buildings over a period of 20 to 30 years, are capitalized to the cost of buildings.

The carrying amount of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is recognized in the consolidated profit or loss and other comprehensive income in the year the assets are derecognized.

The residual values, estimated useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and, if necessary, adjusted prospectively at each financial year end.

o. Impairment of Non-Financial Assets

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

Impairment losses are recognized in the current year's profit or loss, unless non-financial assets carried at revalued amounts.

An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount of a non-financial assets other than goodwill. An impairment loss is only reversed to the extent that the non-financial asset's carrying amount does not exceed the recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss of non-financial assets has been recognized. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Impairment losses relating to goodwill are not reversed.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Sewa

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

Grup sebagai Penyewa

Grup menyewa aset tetap tertentu dengan mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset hak guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset hak guna atau masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas saldo liabilitas.

Grup tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk:

- (a) sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa dua belas (12) bulan atau kurang; atau
- (b) sewa yang asetnya bernilai rendah. Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Grup sebagai Pesewa

Apabila Grup memiliki aset yang disewakan melalui sewa pembiayaan, nilai kini pembayaran sewa diakui sebagai piutang. Selisih antara nilai piutang bruto dan nilai kini piutang tersebut diakui sebagai penghasilan sewa pembiayaan tangguhan. Penghasilan sewa diakui selama masa sewa dengan menggunakan metode investasi neto yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan.

Apabila aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

p. Leases

At the inception of a contract, the Group assesses whether a 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 asset for a period of time in exchange for a consideration.

The Group as a Lessee

The Group leases certain fixed assets by recognizing the right-of-use asset and lease liabilities. The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment. Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term.

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not yet paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified as long-term liabilities except for those with maturities of twelve (12) months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.

The Group does not recognize right-of-use assets and lease liabilities for:

- (a) short-term leases that have a lease term of twelve (12) months or less; or*
- (b) leases with low-value assets. Payments made under those leases are charged to profit or loss on a straight line basis over the period of the lease.*

The Group as a Lessor

When the Group has assets that are leased under finance leases, the present value of the lease payments is recognized as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognized as unearned finance lease income. Lease income is recognized over the term of the lease using the net investment method, which reflects a constant periodic rate of return.

When assets are leased under an operating lease, the assets are presented in the statement of financial position based on the nature of the assets. Lease income is recognized over the term of the lease on a straight line basis.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

q. Beban Emisi Saham

Seluruh beban yang terjadi sehubungan dengan penawaran saham Perusahaan kepada masyarakat dicatat sebagai pengurang akun "Tambah Modal Disetor - Neto" yang merupakan komponen ekuitas di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan

Pengakuan pendapatan harus memenuhi lima (5) langkah sebagai berikut:

- (a) Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (b) Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak.
- (c) Menetapkan harga transaksi.
- (d) Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan.
- (e) Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan yaitu ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut.

Grup bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan bangunan lainnya beserta kavling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan panggilan dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan sebagai "Liabilitas Kontrak" disajikan sebagai bagian dari akun "Uang Muka Pelanggan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pendapatan dari penjualan barang diakui bila kewajiban pelaksanaan dipenuhi oleh Grup. Pendapatan diukur pada harga transaksi, yaitu jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Grup.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Stock Issuance Cost

All expenses related to the Company's stock issuance to the public are recorded as a reduction of the "Additional Paid-in Capital - Net" account which is part of the equity section in the consolidated statement of financial position.

r. Revenue and Expense Recognition

Revenues

Revenue recognition has to fulfill five (5) steps as follows:

- (a) Identify the contract with a customer.
- (b) Identify the performance obligations in the contract.
- (c) Determine the transaction price.
- (d) Allocate the transaction price to each performance obligation.
- (e) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer, when the customer obtains control of that goods or services.

The Group is engaged in the business of selling residential buildings, commercial buildings and other properties including land plots, etc. Revenue from on-call contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements.

Revenue from contracts with customers is recognized at the point in time when control of the assets is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Down payment from customers as "Contract Liabilities" is presented as part of "Advances From Customers" in the consolidated statements of financial position.

Revenue from sales of goods is recognized when the performance obligation is satisfied by the Group. Revenue is measured at the transaction price, which is the amount of consideration to which the Group is estimated to be entitled.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian, sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada tamu hotel. Pendapatan dari penjualan tiket diakui pada saat tiket yang dibeli oleh pengunjung digunakan. Pendapatan dari jasa pelayanan, penjualan makanan dan minuman dan jasa pelayanan diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Pendapatan sewa diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa. Sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Ditangguhkan".

Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati atau digunakan. Beban pokok penjualan kondominium, apartemen dan perkantoran yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian setiap akhir tahun.

Beban

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

s. Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung dalam ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Hotel room revenues are recognized based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods or services have been provided to hotel guests. Sales of entrance tickets are recognized when tickets purchased by visitors are used. Service revenues and sales of food and beverage are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Rent revenue is recognized as income over the lease term. Rentals received in advance are presented as part of "Deferred Income".

Revenue from club membership fees is recognized based on the membership period.

Cost of land sold includes the acquisition cost of the land plus other expenses for land development. Cost of residential houses sales cover land and all the expenses of construction of residential houses until they are ready for occupancy or use. Cost of sales of condominiums, apartments and office space relating to revenue using the percentage of completion method is recognized based on the percentage of completion at the end of each year.

Expenses

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

s. Income Tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income except for transactions related to transactions recognized directly in equity, in which case it is recognized in other comprehensive income.

Current income tax

Current tax expense is calculated using tax rates enacted at the financial reporting date, and is provided based on the estimated taxable profit for the year. Management periodically evaluates the positions reported in the annual tax returns with respect to situations where applicable tax regulations are subject to interpretation. If necessary, management establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dilakukan saling hapus jika, dan hanya jika, entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus jumlah yang diakui; dan memiliki intensi untuk menyelesaikan dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan. Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang boleh dikurangkan sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa yang akan datang. Manfaat pajak di masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, diakui sejauh besar kemungkinan realisasi atas manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada periode ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada akhir periode pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan dilakukan saling hapus jika, dan hanya jika, entitas memiliki hak secara hukum untuk saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini, dan aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan atas entitas kena pajak, yang sama atau entitas kena pajak berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan yang mana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan diselesaikan atau dipulihkan.

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat penetapan pajak diterima dan/atau, jika Grup mengajukan keberatan dan/atau banding, pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding telah ditetapkan.

Pajak penghasilan final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak final. Pajak penghasilan final dikenakan atas nilai bruto transaksi dan akan tetap dikenakan walaupun hasil pelaksanaan transaksi tersebut menyebabkan kerugian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Current tax assets and current tax liabilities are offset if, and only if, the entity has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the financial and tax bases of assets and liabilities at each reporting date. Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that sufficient future taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Future tax benefits, such as the carryforward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable.

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

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if, and only if, the entity has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities, and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity, or different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Amendments to tax obligations are recorded when an assessment is received and/or, if objected to and/or appealed against by the Group, when the result of the objection and/or appeal is determined.

Final income tax

Indonesian tax laws regulate several types of income subject to final tax. Final income tax is imposed on gross transaction value and will still be imposed even if the result of the transaction causes a loss.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Mengacu pada PSAK 212, pajak penghasilan final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak penghasilan final sehubungan dengan pendapatan dari penjualan real estat pada akun "Beban pajak penghasilan final" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan tahun berjalan sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan total pendapatan yang diakui pada tahun berjalan untuk tujuan akuntansi.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang diakui sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

t. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali

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

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk tahun terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk tahun komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal tahun entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

In accordance with PSAK 212, the final income tax is not included in the scope set by PSAK 212. Therefore, the Group decides to present the final income tax regarding real estate sales in "Final income tax expenses" accounts in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Differences in the carrying amount of assets or liabilities regarding final income tax is not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current year income tax expense relating to revenue subject to final income tax is recognized proportionally to total recognized revenue on current year for accounting purposes.

Differences in total final income tax paid and amount recognized as final income tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income will be recognized as prepaid tax or tax payable.

t. Difference in Value of Restructuring Transactions with Entities under Common Control

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

Since the business combination transaction of entities under common control does not result in a change of ownership in terms of the economic substance of the businesses which are exchanged, the transaction is recognized in the carrying amount based on the pooling of interest method.

In applying the pooling-of-interest method, the components of the financial statements for the year during which the restructuring occurred and for other years presented for comparison purposes are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the entity was under common control. The carrying values of the elements of those statements are the carrying amount of the joining entity in a business combination under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of each business combination under common control transaction is presented in equity under additional paid-in capital.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

u. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Grup seperti gaji, tunjangan dan bonus, yang diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Imbalan Pascakerja

Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185(b) Undang-Undang No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja. PSAK 219, "Imbalan Kerja", mensyaratkan entitas menggunakan metode "Projected Unit Credit" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

Entitas mengakui komponen biaya imbalan pasti, kecuali SAK mensyaratkan atau mengizinkan biaya tersebut sebagai biaya perolehan aset, sebagai berikut:

- (a) biaya jasa dalam laba rugi;
- (b) bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto dalam laba rugi; dan
- (c) pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto dalam penghasilan komprehensif lain.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya. Akan tetapi, entitas dapat mengalihkan jumlah yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain tersebut pada pos lain dalam ekuitas.

- (a) keuntungan dan kerugian aktuarial;
- (b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; dan
- (c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES *(Continued)*

u. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits represent compensation provided by the Group such as salaries, allowances and bonuses paid, which are recognized when they accrue to the employees.

Post-employment Benefits

The Group determines its post-employment benefits liability based on Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) which implements the provisions of Article 81 and Article 185(b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja). PSAK 219, "Employee Benefits", requires the present value of the defined benefit obligation, the related current service cost, and past service cost to be determined using the "Projected Unit Credit" method.

When an entity has a surplus in a defined benefit plan, it measures the defined benefit asset at the lower amount between the surplus of the defined benefit plan and the upper limit on assets determined using a discount rate.

An entity recognizes the components of defined benefit cost, except SAK requires or permits such costs as the acquisition cost of the asset, as follows:

- (a) service cost in profit or loss;
- (b) net interest on net liability (asset) of defined benefit in profit or loss; and
- (c) any change in the effect of the asset ceiling, excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset).

Remeasurement on net liability (asset) of defined benefit recognized in other comprehensive income is not reclassified to profit or loss in subsequent periods. However, the entity may transfer the amounts recognized as other comprehensive income in another account in equity.

- (a) actuarial gains and losses;
- (b) return on plan assets, excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset); and
- (c) any change in the effect of the asset ceiling, excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset).

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Entitas mengakui biaya jasa lalu sebagai beban pada tanggal yang lebih awal antara ketika amendemen atau kurtailmen program terjadi dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian atas penyelesaian program imbalan pasti pada saat kurtailmen atau penyelesaian terjadi. Kurtailmen terjadi ketika entitas mengurangi secara signifikan jumlah pekerja yang ditanggung oleh program, atau mengubah ketentuan program imbalan pasti sehingga unsur yang signifikan dari jasa masa depan karyawan saat ini tidak lagi memenuhi syarat atas imbalan, atau akan memenuhi syarat hanya untuk imbalan yang dikurangi.

Kurtailmen dapat terjadi karena suatu peristiwa yang berdiri sendiri, seperti penutupan pabrik, penghentian operasi, atau terminasi atau penghentian program. Sebelum menentukan biaya jasa lalu, atau keuntungan dan kerugian atas penyelesaian, Grup mengukur kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto menggunakan nilai wajar kini dari aset program dan asumsi aktuarial kini (termasuk suku bunga pasar dan harga pasar kini yang lain) yang mencerminkan imbalan yang ditawarkan dalam program sebelum amendemen, kurtailmen, atau penyelesaian program.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya jasa terdiri dari biaya jasa kini dan biaya jasa lalu, keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian tidak rutin, jika ada. Beban atau pendapatan bunga neto, dan biaya jasa diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

v. Cadangan atas Penggantian Peralatan Operasi

Entitas Anak yang bergerak dalam bidang perhotelan melakukan pencadangan atas penggantian peralatan operasi dengan membebankan jumlah tertentu pada biaya operasi sesuai dengan estimasi nilai penggantian dari harga perolehan atau barang yang rusak. Pembelian barang aktual dibebankan pada perkiraan pencadangan. Pada akhir tahun pelaporan, penyesuaian dibuat atas perkiraan cadangan untuk mengakui perbedaan antara peralatan operasi yang dimiliki pada akhir tahun pelaporan dengan jumlah yang dibeli oleh Entitas Anak. Nilai barang-barang yang tersedia pada akhir tahun pelaporan disesuaikan ke akun "Persediaan".

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

The entity recognizes past service cost as an expense at the earliest of when the amendments or curtailment of program occurs and when the entity recognizes related restructuring costs or severances.

The Group recognizes gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan when such occur. A curtailment occurs when an entity makes a material reduction in the number of employees covered by a plan, or amends the terms of a defined benefit plan so that a significant element of future service by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits.

A curtailment may arise from an isolated event, such as the closing of a plant, discontinuance of an operation or termination or suspension of a plan. Before determining the past service cost, or gains and losses on the settlement, the Group shall remeasure the net liability (asset) of defined benefit using current fair value of plan assets and current actuarial assumptions (including current market interest rates and other current market prices) that reflects the rewards offered in the program prior to the amendment, curtailment or settlement program.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Service costs comprise current service costs and past service costs, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, if any. Net interest expense or income, and service costs are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

v. Reserve for Replacement of Operating Equipment

Subsidiaries conducting business in hotels provide a reserve for replacement of operational equipment by charging to operations an amount based on the estimated replacement amount of cost or damage items. Actual purchases are charged to a reserve account. At the end of the reporting year, an adjustment is made to the reserve account to recognize the difference between the operational equipment items held at the end of the reporting year and those initially supplied by Subsidiaries. Any items on hand at the end of the reporting year are adjusted to "Inventories" accounts.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

w. Cadangan atas Penggantian Perabotan dan Peralatan

Sehubungan dengan perjanjian yang diungkapkan di dalam Catatan 43b, beberapa Entitas Anak, yang merupakan badan pengelola properti hotel "Horison Suites & Residences Rasuna", "Aston Bogor Hotel & Resort", "Alana", "The Grove Suite" dan "Swiss-BelResidences Rasuna Epicentrum" melakukan pencadangan atas penggantian perabotan dan peralatan antara 1% sampai dengan 4% dari pendapatan hotel.

x. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- (a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- (b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- (c) di mana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar perusahaan dieliminasi.

y. Laba atau Rugi Per Saham

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

w. Reserve Replacement of Furniture and Equipment

In accordance with the agreement referred to in Note 43b, certain Subsidiaries, as the hotel management of "Horison Suites & Residences Rasuna", "Aston Bogor Hotel & Resort", "Alana", "The Grove Suite" and "Swiss-BelResidences Rasuna Epicentrum" provide a reserve for replacement of furniture and equipment between 1% to 4% of the hotel revenue.

x. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

- (a) that engages in business activities to earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- (b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- (c) for which discrete financial information is available.*

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include those directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra group balances and transactions are eliminated.

y. Earnings or Losses Per Share

Basic earnings or losses per share are calculated by dividing profits or losses attributable to ordinary equity holders of the parent entity, by the weighted average number of issued ordinary shares during the year.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Pada tanggal pelaporan, tidak ada efek berpotensi saham biasa yang dapat menimbulkan pengaruh dilutif pada rugi neto. Oleh karena itu, rugi neto per saham dilusian sama dengan rugi per saham dasar.

Laba atau rugi per saham dilusian dihitung dengan membagi laba atau rugi neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk (setelah disesuaikan dengan bunga atas saham preferen yang dapat dikonversi) dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar untuk tahun yang bersangkutan ditambah jumlah saham rata-rata tertimbang yang akan diterbitkan pada saat pengkonversian semua instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilusian menjadi saham biasa.

z. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama untuk persiapan digunakan sesuai tujuannya atau dijual dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset yang bersangkutan. Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

aa. Aset Takberwujud

Aset takberwujud yang diperoleh secara terpisah pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset takberwujud yang diperoleh dalam kombinasi bisnis adalah nilai wajar aset pada tanggal akuisisi. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

As at the reporting date, there were no potentially dilutive ordinary shares that would give rise to a dilution of net loss per share. Thus, diluted net loss per share is the same as basic loss per share.

Diluted earnings or loss per share amounts are calculated by dividing the net profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

z. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that takes a substantial period of time to prepare for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets. Investment income earned on temporary investment from borrowings that have not specifically been used for the expenditure of qualifying assets, less capitalized borrowing costs.

All other borrowing costs are expensed in the period incurred. Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

aa. Intangible Assets

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is its fair value as of the date of acquisition. Subsequent to initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortization and accumulated impairment losses, if any.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Aset takberwujud yang dihasilkan secara internal, selain biaya pengembangan yang dikapitalisasi, tidak dikapitalisasi dan pengeluaran tercermin dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun di mana pengeluaran tersebut terjadi.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomis dan menguji penurunan nilai apabila terdapat indikasi aset takberwujud mengalami penurunan nilai.

Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset takberwujud ditinjau setidaknya pada setiap akhir periode pelaporan. Perubahan pada perkiraan umur manfaat atau perkiraan pola konsumsi manfaat ekonomi terjadi pada aset tersebut dicatat dengan mengubah periode amortisasi atau metode, yang sesuai, dan diperlakukan sebagai perubahan estimasi akuntansi. Beban amortisasi aset takberwujud diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset takberwujud.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset takberwujud ditentukan sebagai selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Goodwill merupakan selisih lebih biaya perolehan atas kepemilikan Grup terhadap nilai wajar aset neto teridentifikasi dari Entitas Anak, entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas pada tanggal akuisisi. Kepentingan nonpengendali (NCI) diukur pada proporsi kepemilikan NCI atas aset neto teridentifikasi pada tanggal akuisisi. Jika biaya perolehan lebih rendah dari nilai wajar aset neto yang diperoleh, perbedaan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. *Goodwill* atas akuisisi entitas asosiasi dan pengendalian bersama entitas disajikan di dalam investasi pada entitas asosiasi dan pengendalian bersama entitas. *Goodwill* dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Goodwill atas akuisisi Entitas Anak diuji penurunan nilainya setiap tahun. *Goodwill* dialokasikan pada setiap Unit Penghasil Kas (CGU) atau kelompok CGU untuk tujuan uji penurunan nilai.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Internally generated intangible assets, excluding capitalized development costs, are not capitalized and expenditure is reflected in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year in which the expenditure is incurred.

The useful lives of intangible assets are assessed as either finite or indefinite. Intangible assets with finite lives are amortized over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.

The amortization period and the amortization method for an intangible asset is reviewed at least at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset is accounted for by changing the amortization period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortization expense on intangible assets is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the expense category consistent with the function of the intangible assets.

Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the asset is derecognized.

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition over the fair value of the Group's share of the net identifiable assets of the acquired Subsidiary, associate or jointly controlled entity at the effective date of acquisition. Non-controlling Interest (NCI) are measured at their proportionate share of the net identifiable assets at the acquisition date. If the cost of acquisition is less than the fair value of the net assets acquired, the difference is recognized in the consolidated profit and loss and other comprehensive income. Goodwill on acquisitions of associates and jointly controlled entities is included in investment in associates and jointly controlled entities. Goodwill is carried at cost less accumulated impairment loss.

Goodwill upon acquisition of Subsidiaries is annually tested for impairment. Goodwill is allocated to Cash Generating Unit (CGU) or group of CGUs for the purpose of impairment testing.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Keuntungan atau kerugian atas pelepasan Entitas Anak, entitas asosiasi dan pengendalian bersama entitas termasuk nilai tercatat dari *goodwill* yang terkait dengan entitas yang dijual.

bb.Musyarakah

Pembiayaan Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.

Pembiayaan Musyarakah dinyatakan sebesar saldo pembiayaan.

cc.Modal Saham yang Diperoleh Kembali

Modal saham yang diperoleh kembali, dicatat sebesar nilai perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Selisih antara nilai yang diterima atas penjualan saham yang diperoleh kembali dan harga perolehan yang terkait dicatat sebagai penambahan atau pengurangan dari agio saham. Apabila saham yang diperoleh kembali tersebut ditarik kembali, selisih antara harga perolehan dan nilai nominal dialokasikan antara agio saham dan saldo laba.

dd.Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya besar penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat. Ketika Grup mengharapkan sebagian atau seluruh provisi diganti, maka penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah tetapi hanya pada saat timbul keyakinan penggantian pasti diterima. Beban yang terkait dengan provisi disajikan secara neto setelah dikurangi jumlah yang diakui sebagai pengantiannya.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

The profit or loss on disposal of Subsidiaries, associates and jointly controlled entities includes the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

bb.Musyarakah

Musyarakah financing is an agreement between two or more parties for a particular business, in which each party contributes funds provided that the profits are divided according to the agreement, while losses are based on the portion of fund contributions.

Musyarakah financing is stated at outstanding balance.

cc. Treasury Stock

Treasury stock is stated, at acquisition cost and shown as reduction from capital stock under the shareholders' equity section of the consolidated statement of financial position. The difference between the proceeds from resale of treasury stock and the related acquisition cost is accounted for as an addition to or reduction from additional paid-in capital. When the treasury stock is retired, the difference between acquisition cost and par value is allocated between the related additional paid-in capital and retained earnings.

dd.Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits would be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. Where the Group expects some or all of a provision to be reimbursed, the reimbursement is recognized as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the profit or loss net of any reimbursement.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits would be required to settle the obligation, the provision is reversed.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ee. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Grup pada tanggal laporan posisi keuangan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa nonpenyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

ff. 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 di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

1. Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
2. Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

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

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

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

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

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau di mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkat *input* terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

ee. Events After the Reporting Period

Events after the reporting period that provide additional information about the Group's financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that do not require adjustment (non-adjusting events), where material, are disclosed in the notes to consolidated financial statements.

ff. 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 measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

1. *In the principal market for the asset or liability; or*
2. *In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

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

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

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

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest able input that significant to fair value measurement as a whole:

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

1. *Level 1* - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
2. *Level 2* - Teknik penilaian di mana tingkat *input* terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
3. *Level 3* - Teknik penilaian di mana tingkat *input* terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara tingkat hirarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar (berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran) pada setiap akhir periode pelaporan.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN YANG PENTING

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Menentukan klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 3i.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

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

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

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS

Judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Determining classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 3i.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN YANG PENTING
(Lanjutan)**

Menentukan penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian untuk piutang. Tingkat provisi didasarkan pada piutang yang telah jatuh tempo dengan pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola yang sama (seperti: letak geografis, jenis produk serta jenis dan peringkat pelanggan).

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar historis yang diobservasi oleh Grup. Grup menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi masa depan. Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diperkirakan akan memburuk selama setahun ke depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar, Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar historis yang diobservasi diperbarui dan perubahan perkiraan masa depan dianalisis oleh Grup.

Jumlah kerugian kredit ekspektasian sensitif terhadap perubahan keadaan dan perkiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi juga tidak dapat mewakili gagal bayar aktual pelanggan di masa depan. Rincian lebih lanjut diungkapkan di Catatan 7 dan 8.

Menentukan masa sewa kontrak dengan opsi perpanjangan dan penghentian serta tingkat diskonto ketika Grup sebagai penyewa

Grup menentukan masa sewa sebagai masa sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersama dengan periode apa pun yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika cukup pasti untuk dilaksanakan, atau periode apa pun yang dicakup oleh opsi untuk mengakhiri sewa, jika cukup pasti untuk tidak dilaksanakan.

Grup memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan penghentian. Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah secara wajar cukup yakin bahwa opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa akan dilaksanakan.

Grup tidak dapat menentukan suku bunga implisit. Oleh karena itu, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat diskonto untuk menghitung nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar untuk mengakui liabilitas sewa. Dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental, Grup mempertimbangkan faktor-faktor utama antara lain: suku bunga pinjaman Grup, jangka waktu sewa, pembayaran sewa, dan mata uang dimana pembayaran sewa ditentukan.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (Continued)**

Determining provision for expected credit losses of trade receivables

The Group uses a provision matrix to calculate expected credit losses for receivables. The level of provision rates are based on receivables that are past due with grouping of various customer segments that have the same pattern (such as: geographic location, product type and, type and customer rating).

The provision matrix is initially based on historical default rates observed by the Group. The Group adjusts its historical credit losses experience with future information. For example, if the forecast for economic conditions is expected to deteriorate over the next year, which could lead to an increase in the amount of default, at each reporting date, the observed historical default rates are updated and changes in future forecasts are analyzed by the Group.

The amount of expected credit losses is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. Further details are disclosed in Notes 7 and 8.

Determining the lease term of contracts with renewal and termination options, and discount rate when the Group is the lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgment in evaluating whether it is reasonably certain that the option to extend or terminate the lease will be exercised.

The Group is unable to determine the implicit interest rate. Therefore, the Group uses the incremental borrowing rate as a discount rate to calculate the present value of the unpaid lease payments in order to recognize lease liabilities. In determining the incremental borrowing rate, the Group considers these main factors, among others: the Group's loan interest rates, lease term, lease payments, and the currency in which the lease payments are determined.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN YANG PENTING
(Lanjutan)**

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional Grup merupakan mata uang dalam lingkungan ekonomi primer di mana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang paling memengaruhi pendapatan dan beban pokok pendapatan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Kelangsungan Usaha

Manajemen Grup telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Meskipun, manajemen menilai ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya, laporan keuangan konsolidasian tetap disusun atas basis kelangsungan usaha. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 46.

Komitmen sewa operasi - Grup sebagai lessor

Grup telah mengadakan perjanjian sewa properti komersial dalam portofolio properti investasi. Grup telah menentukan berdasarkan evaluasi dari persyaratan dan kondisi perjanjian, bahwa Grup mempertahankan semua resiko dan manfaat signifikan dari kepemilikan properti ini dan mengakui kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Nilai tercatat persediaan Grup diungkapkan dalam Catatan 9.

Mengevaluasi provisi dan kontinjensi

Grup melakukan pertimbangan untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi serta mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum atau kewajiban konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya dan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang relevan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 23 dan 47.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (Continued)**

Determination of functional currency

The functional currencies of the Group are the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenue and cost of revenues. Based on the Group's management assessment, the Group's functional currency is Rupiah.

Going concern

The Group's management has made an assessment of the Group's ability to continue as a going concern and is satisfied that the Group has the resources to continue in business for the foreseeable future. Although the management is aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Group's ability to continue as a going concern, the consolidated financial statements continue to be prepared on the going concern basis. Further details are disclosed in Note 46.

Operating lease commitments - Group as lessor

The Group has entered into commercial property leases on its investment property portfolio. The Group has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, that it retains all the significant risks and rewards of ownership of these properties and accounts for the contract as operating leases.

Allowance for decline in value of inventories

Allowance for decline in market value and obsolescence in inventories is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, its market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs incurred for sales. The provisions are re-evaluated and adjusted if additional information received affects the estimated amounts. The carrying amounts of the Group's inventories are disclosed in Note 9.

Evaluating provisions and contingencies

The Group exercises its judgment to distinguish between provisions and contingencies and sets up appropriate provisions for its legal or constructive obligations, if any, in accordance with its policies on provisions and takes the relevant risks and uncertainty into account. Further details are disclosed in Notes 23 and 47.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN YANG PENTING
(Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi

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

Imbalan kerja karyawan

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam tahun terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 37.

Penyusutan aset tetap dan properti investasi

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 3 sampai dengan 50 tahun, dimana biaya perolehan atas bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih antara 20 sampai dengan 30 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, sehingga biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 16.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (Continued)**

Estimation and Assumptions

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

Employee benefits

The determination of the Group's obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increases, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the year in which they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. Further details are disclosed in Note 37.

Depreciation of fixed assets and investment properties

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful life. Management estimated the useful life of these fixed assets to be within 3 to 50 years, wherein the costs of buildings under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer arrangements within 20 to 30 years based on the operate and transfer agreements. These are common life expectancies adopted in the industries where the Group conducts their businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful life and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Note 16.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN YANG PENTING
(Lanjutan)**

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi antara 20 sampai dengan 50 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 15.

Menentukan nilai wajar dan perhitungan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar dan pada biaya perolehan diamortisasi, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar dan asumsi yang digunakan dalam perhitungan biaya perolehan diamortisasi ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah nilai wajar atau amortisasi dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi-metodologi penilaian atau asumsi yang berbeda. Perubahan tersebut dapat memengaruhi secara langsung laba rugi Grup. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 45.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (Continued)**

The costs of investment properties are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful life. Management estimated the useful life of these investment properties to be within 20 to 50 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts their businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Note 15.

Determining fair value and calculation of cost amortization of financial instruments

The Group records certain financial assets and liabilities at fair values and at amortized costs, which require the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement and assumptions used in the calculation of cost amortization are determined using verifiable objective evidence, the fair value or amortization amount would differ if the Group utilized different valuation methodologies or assumptions. Such changes would directly affect the Group's profit or loss. Further details are disclosed in Note 45.

Income tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN YANG PENTING
(Lanjutan)**

Penurunan nilai aset nonkeuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (CGU) melebihi jumlah terpulihkan, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk sepuluh tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari CGU yang diuji. Jumlah terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Ketidakpastian kewajiban perpajakan

Dalam situasi tertentu, Grup tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau validasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah serta waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah penyisihan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 237, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

Grup membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika terdapat liabilitas pajak yang harus diakui. Bunga dan denda untuk kekurangan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, disajikan sebagai penghasilan (beban) lain-lain dalam laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (Continued)**

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flow projection is for a period of ten years and does not include restructuring activities that the Group is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Uncertainty of tax liabilities

In certain circumstances, the Group may not be able to determine the exact amount of their current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or negotiations with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income. In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as they would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 237, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets".

The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefits should be recognized. Interest and penalties for the underpayment of income tax, if any, are presented under other income (expenses) in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**5. PENGAMBILALIHAN DAN PERUBAHAN
KEPEMILIKAN PADA ENTITAS ANAK**

a. PT Provinces Indonesia (PVI)

Berdasarkan Akta Notaris Ivonne Maria, S.H., M.Kn., No. 5, tanggal 31 Januari 2025, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) melakukan konversi atas piutangnya pada PVI sebesar Rp50 miliar menjadi kepemilikan saham di PVI sebanyak 50.000 saham. Sehingga kepemilikan BSU pada PVI menjadi 99,99%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut disahkan oleh Kementerian Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0005979.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 3 Februari 2025.

b. PT Gili Tirta Anugerah (GTA)

Pada tanggal 24 Juni 2025, Perusahaan melaksanakan konversi piutang lain-lain sebesar Rp781,3 miliar dari GTA menjadi 15.626 saham pada GTA yang mewakili kepemilikan sebesar 99,05%. Dengan demikian, Perusahaan memperoleh pengendalian atas GTA dan telah dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup.

Nilai wajar aset dan liabilitas GTA yang dapat diidentifikasi pada tanggal pengambilalihan adalah sebagai berikut:

	Juni/June 2025	
Biaya pengambilalihan	<u>781.300</u>	Cost of acquisition
Nilai wajar dari aset yang dapat diidentifikasi		Fair value of identifiable assets
Piutang lain-lain - pihak ketiga	28.090	Other receivables - third parties
Tanah untuk pengembangan	<u>765.770</u>	Land for development
Total aset yang diidentifikasi	<u>793.860</u>	Total identifiable assets
Nilai wajar dari liabilitas yang dapat diidentifikasi		Fair value of identifiable liabilities
Utang lain-lain - pihak ketiga	<u>14</u>	Other payables - third parties
Kepentingan nonpengendeli	<u>445</u>	Non-controlling interest
Nilai wajar dari aset neto yang dapat diidentifikasi	<u>793.401</u>	Fair value of identifiable net assets acquired
Laba atas pembelian diskon	<u><u>12.101</u></u>	Gain on bargain purchase

Selisih lebih nilai wajar terhadap harga perolehan atas 99,05% saham GTA adalah sebesar Rp12,1 miliar disajikan sebagai laba atas pembelian diskon dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian.

**5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP
IN SUBSIDIARIES**

a. PT Provinces Indonesia (PVI)

Based on the Notarial Deed No. 5 of Ivonne Maria, S.H., M.Kn., dated January 31, 2025, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) converted its receivables of PVI amounted to Rp50 billion into shares of stocks at PVI totalling of 50,000 shares. Therefore, BSU's ownership at PVI became 99.99%.

The change in the composition of share ownership was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0005979.AH.01.02.TAHUN 2025 dated February 3, 2025.

b. PT Gili Tirta Anugerah (GTA)

On June 24, 2025, the Company converted other receivables from GTA amounting to Rp781.3 billion into 15,626 shares in GTA representing 99.05% ownership. As a result, the Company obtained control over GTA and has been consolidated into the Group's consolidated financial statements.

The fair values of the identifiable assets and liabilities of GTA at the date of acquisition is as follows:

The excess of the fair value of the acquisition of 99.05% shares of GTA over the acquisition cost amounted to Rp12.1 billion, which is presented as gain on bargain purchase in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

**5. PENGAMBILALIHAN DAN PERUBAHAN
KEPEMILIKAN PADA ENTITAS ANAK (Lanjutan)**

Selisih lebih harga perolehan terhadap nilai wajar atas perolehan 99,05% saham GTA adalah sebesar Rp653,4 miliar disajikan sebagai bagian penambahan tanah untuk pengembangan yang merupakan aset yang dapat diidentifikasi (Catatan 13).

Keuntungan dari pembelian dengan diskon yang timbul dari kombinasi bisnis disebabkan oleh imbalan yang dialihkan lebih rendah daripada nilai wajar aset bersih teridentifikasi.

Pembelian dengan diskon telah diakui secara tepat sebagai hasil dari perubahan strategi komersial bisnis pemegang saham GTA sebelumnya.

Untuk mendapatkan substansi transaksi berdasarkan PSAK 103 "Kombinasi Bisnis", aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih dari GTA pada transaksi ini harus diukur pada nilai wajarnya. Nilai wajar diukur berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen, Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Febriman Siregar dan Rekan, sebagaimana tercantum dalam laporannya tertanggal 2 Mei 2025.

Biaya yang terkait dengan akuisisi sebesar Rp306,0 juta telah dibebankan dan diakui pada beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Manajemen berpendapat bahwa transaksi kombinasi bisnis yang dilakukan oleh Grup telah sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kombinasi bisnis yang dilakukan oleh Grup bertujuan untuk mencapai diversifikasi dan integrasi operasional.

c. PT Nirwana Estate Management (NEM)

Berdasarkan Akta Notaris No. 19 oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., tanggal 17 November 2025, Perusahaan dan PT Andrasentra Properti Services mendirikan NEM dan telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0099982.AH.01.01 Tahun 2025 tanggal 20 November 2025.

**5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP
IN SUBSIDIARIES (Continued)**

The excess of acquisition cost over the fair value of the acquisition of 99.05% shares of GTA amounted to Rp653.4 billion, which is presented as part of addition to land for development, which is an identifiable asset (Note 13).

The gain on bargain purchase arising from the business combination resulted from the consideration transferred being lower than the fair value of the identifiable net assets.

The bargain purchase has been appropriately recognized as a result of the change in the business commercial strategy of GTA's former shareholders.

To reflect the substance of the transaction in accordance with PSAK 103 "Business Combinations", the identifiable assets acquired and liabilities assumed from GTA in this transaction were measured at their fair values. The fair values were determined based on a valuation performed by an independent appraiser, Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Febriman Siregar dan Rekan, as set out in its report dated May 2, 2025.

Acquisition-related costs amounting to Rp306.0 million were expensed and recognized in general and administrative expenses in the statement of profit or loss for the year ended December 31, 2025.

Management believes that the business combination transaction carried out by the Group was in compliance with regulations issued by the Financial Services Authority (OJK). The business combination undertaken by the Group was intended to achieve diversification and operational integration.

c. PT Nirwana Estate Management (NEM)

Based on the Notarial Deed No. 19 of Nitra Reza, S.H., M.Kn., dated November 17, 2025, the Company and PT Andrasentra Properti Services established NEM and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0075591.AH.01.01 Year 2025 dated November 20, 2025.

**5. PENGAMBILALIHAN DAN PERUBAHAN
KEPEMILIKAN PADA ENTITAS ANAK (Lanjutan)**

d. PT Graha Istana Nirwana (GIN)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang dinyatakan dalam Akta Notaris No. 74 oleh Umi Chalsum S.H., M.Kn., tanggal 16 Desember 2024, para pemegang saham menyetujui pengambilalihan PT Graha Istana Nirwana (GIN) melalui konversi piutang dari PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, sebesar Rp93,69 miliar menjadi investasi dalam saham baru di GIN sebanyak 637.000 lembar saham atau 100% kepemilikan.

Selisih lebih harga perolehan terhadap nilai wajar atas pengambilalihan GIN adalah sebesar Rp13,28 miliar, disajikan sebagai penambah tanah pada aset tetap yang merupakan aset yang dapat diidentifikasi (Catatan 16).

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 88, tanggal 27 Mei 2025 yang telah diaktakan oleh Akta Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., MMS telah mengalihkan kepemilikan sahamnya di GIN kepada PT Nugraha Adhikarsa Pratama sebanyak 7.154 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp130 ribu. Sehingga kepemilikan MMS pada GIN menjadi 98,88%.

e. PT Maju Makmur Sejahtera (MMSJ)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 43 tertanggal 9 September 2025, PT Pradana Tunas Dinamika (PDP) telah mengalihkan sahamnya di MMSJ, Entitas Anak, ke PT Nugraha Adhikarsa Pratama (NAP), Entitas Anak, sebanyak 490 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp490 juta. Sehingga kepemilikan NAP pada MMSJ menjadi 1%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0061685.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 12 September 2025.

f. PT Megah Djati Karya (MDK)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 44 tanggal 9 September 2025, PDP telah mengalihkan sahamnya di MDK, Entitas Anak ke NAP, Entitas Anak sebanyak 35.000 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp35 juta. Sehingga kepemilikan NAP pada MDK menjadi 1%.

**5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP
IN SUBSIDIARIES (Continued)**

d. PT Graha Istana Nirwana (GIN)

Based on the Shareholders' Decision Statement, in Notarial Deed No. 74 of Umi Chalsum S.H., M.Kn., dated December 16, 2024, the shareholders approved the takeover of PT Graha Istana Nirwana (GIN) through the conversion of a receivable from PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, amounting to Rp93.69 billion into an investment in new shares of GIN, totaling 637,000 shares or 100% of ownership.

The excess of acquisition cost over the fair value of the takeover of GIN amounted to Rp13.28 billion is presented as an addition to fixed asset, which is an identifiable asset (Note 16).

Based on the Statement of Shareholders' Decision No. 88, dated May 27, 2025, which has been notarized by Notary Umi Chalsum, S.H., M.Kn., MMS transferred its shares ownership in GIN to PT Nugraha Adhikarsa Pratama amounting to 7,154 shares with a nominal value of Rp130 thousand. Therefore, the ownership of MMS in GIN becomes 98.88%.

e. PT Maju Makmur Sejahtera (MMSJ)

Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 43 dated September 9, 2025, PT Pradana Tunas Dinamika (PDP) transferred its shares ownership in MMSJ, a Subsidiary, to PT Nugraha Adhikarsa Pratama (NAP), a Subsidiary, of 490 shares with transfer value amounting to Rp490 million. Therefore, NAP's ownership at MMSJ becomes 1%.

The change in the composition of share ownership was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0061685.AH.01.02. Year 2025 dated September 12, 2025.

f. PT Megah Djati Karya (MDK)

Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 44 dated September 9, 2025, PDP has transferred its share ownership in MDK, a Subsidiary, to NAP, a Subsidiary, of 35,000 shares with transfer value amounting to Rp35 million. Therefore, NAP's ownership at MDK becomes 1%.

**5. PENGAMBILALIHAN DAN PERUBAHAN
KEPEMILIKAN PADA ENTITAS ANAK (Lanjutan)**

Perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0061672.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 12 September 2025.

g. PT Inti Permata Sejati (IPS)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 45 tanggal 9 September 2025, PDP mengalihkan sahamnya di IPS, Entitas Anak, ke NAP, Entitas Anak, sebanyak 1.121 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp 1,12 miliar. Sehingga kepemilikan NAP pada IPS menjadi 1%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0061677.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 12 September 2025.

h. PT Mitra Langgeng Sejahtera (MLS)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 46 tanggal 9 September 2025, PDP mengalihkan sahamnya di MLS, Entitas Anak, ke NAP, Entitas Anak, sebanyak 40 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp40 juta. Sehingga kepemilikan NAP pada MLS menjadi 0,09%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0061695.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 12 September 2025.

i. PT Nugraha Adhikarsa Pratama (NAP)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 47 tanggal 9 September 2025, PDP telah mengalihkan sahamnya di NAP, Entitas Anak ke IPS, Entitas Anak sebanyak 45.100 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp451 juta. Sehingga kepemilikan IPS pada MLS menjadi 1%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0061696.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 12 September 2025.

**5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP
IN SUBSIDIARIES (Continued)**

The change in the composition of share ownership was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0061672.AH.01.02. Year 2025 dated September 12, 2025.

g. PT Inti Permata Sejati (IPS)

Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 45 dated September 9, 2025, PDP transferred its share ownership in IPS, a Subsidiary, to NAP, a Subsidiary, of 1.121 shares with transfer value amounting to Rp1.12 billion. Therefore, NAP's ownership at IPS becomes 1%.

The change in the composition of share ownership was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0061677.AH.01.02. Year 2025 dated September 12, 2025.

h. PT Mitra Langgeng Sejahtera (MLS)

Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 46 dated September 9, 2025, PDP transferred its share ownership in MLS, a Subsidiary, to NAP, a Subsidiary, of 40 shares with transfer value amounting to Rp40 million. Therefore, NAP's ownership at MLS becomes 0,09%.

The change in the composition of share ownership was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0061695.AH.01.02. Year 2025 dated September 12, 2025.

i. PT Nugraha Adhikarsa Pratama (NAP)

Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 47 dated September 9, 2025, PDP has transferred its share ownership in NAP, a Subsidiary to IPS, a Subsidiary of 45,100 shares amounting to Rp451 million. Therefore, IPS' ownership at MLS became 1%.

The change in the composition of share ownership was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0061696.AH.01.02. Year 2025 dated September 12, 2025.

6. KAS DAN SETARA KAS

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kas			Cash on hand
Rupiah	1.020	892	Rupiah
Kas di bank			Cash in banks
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	40.718	13.971	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	19.663	19.670	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	9.813	12.482	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.419	15.611	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank DKI Syariah	3.680	7.274	PT Bank DKI Syariah
PT Bank Syariah Unisia Insan Indonesia	2.860	-	PT Bank Syariah Unisia Insan Indonesia
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	2.163	2.278	PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.509	3.319	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk.	1.247	701	PT Bank Mayapada International Tbk.
PT Bank KB Indonesia Tbk	148	1.196	PT Bank KB Indonesia Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	1.212	1.625	Others (each below of Rp1 billion)
Subtotal	<u>87.432</u>	<u>78.127</u>	Subtotal
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	252	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	141	162	Others (each below of Rp100 million)
Subtotal	<u>393</u>	<u>162</u>	Subtotal
Total kas di bank	<u>87.825</u>	<u>78.289</u>	Total cash in banks
Setara Kas			Cash Equivalents
Deposito berjangka			Time deposits
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	30.600	6.500	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.900	14.500	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.200	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	62	10.211	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	-	2.000	PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)
PT Bank KB Indonesia Tbk	-	1.200	PT Bank KB Indonesia Tbk
Total deposito berjangka	<u>41.762</u>	<u>34.411</u>	Total time deposits
Total	<u><u>130.607</u></u>	<u><u>113.592</u></u>	Total

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

6. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kisaran tingkat suku bunga tahunan untuk deposito berjangka dalam Rupiah adalah masing-masing antara 2,0% sampai dengan 4,0% dan 1,5% sampai dengan 6,0%.

Semua kas di bank ditempatkan pada bank pihak ketiga.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

As of December 31, 2025 and 2024, the range of annual interest rates for time deposits in Rupiah is between 2.0 % to 4.0% and 1.5% to 6.0%, respectively.

All cash in banks is placed with the third-party banks.

7. PIUTANG USAHA

	2025	2024
<u>Pihak ketiga</u>		
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	202.892	202.152
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	86.493	84.342
Penyewa ruang, lapangan dan iuran keanggotaan	30.149	31.724
Penyewa ruang apartemen	24.432	24.365
Hotel	11.056	16.503
Penjualan unit perkantoran	2.322	15.354
Total pihak ketiga	357.344	374.440
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	101.491	98.107
Pihak ketiga - neto	255.853	276.333
<u>Pihak berelasi (Catatan 38a)</u>		
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	118.108	117.057
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	10.854	11.424
Penyewa ruang, lapangan dan iuran keanggotaan	3.510	2.298
Penjualan unit perkantoran	2.004	5.883
Total pihak berelasi	134.476	136.662
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	79.399	80.531
Pihak berelasi - neto	55.077	56.131
Total	310.930	332.464

7. TRADE RECEIVABLES

	2025	2024
<u>Third parties</u>		
Tenants and management of office spaces		
Sales of land, residential and apartment		
Tenants of room, courts and membership fees		
Tenants of units of apartment		
Hotel		
Sales of office unit		
Total third parties		
Less allowance for impairment losses		
Third parties - net		
<u>Related parties (Note 38a)</u>		
Tenants and management of office spaces		
Sales of land, residential and apartment		
Tenants of room, courts and membership fees		
Sales of office unit		
Total related parties		
Less allowance for impairment losses		
Related parties - net		
Total		

Seluruh piutang usaha Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha PT Provinces Indonesia, PT Graha Multi Insani dan PT Bumi Daya Makmur, Entitas Anak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank DKI Syariah (Catatan 20a), PT BPR Syariah Hijra Alami (Catatan 20b) dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 19b dan 27d).

All trade receivables of the Group are denominated in Rupiah currency.

As of December 31, 2025 and 2024 trade receivables of PT Provinces Indonesia, PT Graha Multi Insani and PT Bumi Daya Makmur, Subsidiaries, were pledged as collateral for a loan obtained from PT Bank DKI Syariah (Note 20a), PT BPR Syariah Hijra Alami (Note 20b) and PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Notes 19b and 27d).

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

7. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Sampai dengan 60 hari	30.253	44.753	Up to 60 days
61 hari sampai 90 hari	25.826	11.524	61 days to 90 days
Lebih dari 90 hari	435.741	454.825	More than 90 days
Total	491.820	511.102	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	180.890	178.638	Less allowance for impairment losses
Neto	<u>310.930</u>	<u>332.464</u>	Net

Mutasi atas cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal tahun	178.638	182.599	Beginning balance of the year
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(2.993)	(10.890)	Reversal of provision (Note 36)
Penambahan penyisihan (Catatan 34b)	5.245	6.933	Addition of provision (Note 34b)
Reklasifikasi	-	(4)	Reclassification
Saldo akhir tahun	<u>180.890</u>	<u>178.638</u>	Ending balance of the year

Grup menerapkan simplifikasi kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

The Group applies simplified lifetime expected credit loss for trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on similar credit risk characteristics and days past due.

Seluruh piutang usaha Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

All of the Group's trade receivables are denominated in Rupiah currency.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian berdasarkan hasil penelaahan atas piutang pada akhir tahun.

The Group's management believes that the allowance for impairment losses of trade receivables is adequate to cover expected credit losses based on the review of the status of the receivables at the end of the year.

8. PIUTANG LAIN-LAIN

a. Piutang lain-lain Jangka Pendek

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
PT Manika Elok Cemerlang	28.090	-	PT Manika Elok Cemerlang
PT Udang Tambak Agung	15.422	-	PT Udang Tambak Agung
PT First Financo	7.088	9.511	PT First Financo
PT Andika Multi Karya	5.569	5.569	PT Andika Multi Karya
PT DMS Investama	-	6.053	PT DMS Investama
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp5 miliar)	11.613	12.484	Others (each below of Rp5 billion)
Total pihak ketiga	67.782	33.617	Total third parties

8. OTHER RECEIVABLES

a. Short-term Other Receivables

8. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

8. OTHER RECEIVABLES (Continued)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	6.386	3.272	<i>Less allowance for impairment losses</i>
Pihak ketiga - neto	61.396	30.345	<i>Third parties - net</i>
<u>Pihak berelasi (Catatan 38b)</u>			<i>Related parties (Note 38b)</i>
PT Persija Jaya Jakarta	4.730	4.700	<i>PT Persija Jaya Jakarta</i>
PT Persija Jakarta Hebat	3.020	3.000	<i>PT Persija Jakarta Hebat</i>
PT Persija Jakarta Property	3.000	3.500	<i>PT Persija Jakarta Property</i>
PT Petrocom Nuansa Nusantara	2.673	2.673	<i>PT Petrocom Nuansa Nusantara</i>
Total pihak berelasi	13.423	13.873	<i>Total related parties</i>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	2.533	2.843	<i>Less allowance for impairment losses</i>
Pihak berelasi - neto	10.890	11.030	<i>Related parties - net</i>
Total	<u>72.286</u>	<u>41.375</u>	Total

b. Piutang Lain-lain Jangka Panjang

b. Long-term Other Receivables

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Pihak ketiga</u>			<i>Third parties</i>
PT Excel Properti Manajemen	2.191	2.180	<i>PT Excel Properti Manajemen</i>
PT Halo Wisata Indonesia	1.840	3.326	<i>PT Halo Wisata Indonesia</i>
PT Prima Tonggak Inti Gemilang	777	2.673	<i>PT Prima Tonggak Inti Gemilang</i>
PT Gili Tirta Anugerah	-	781.314	<i>PT Gili Tirta Anugerah</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	1.447	1.291	<i>Others (each below of Rp2 billion)</i>
Total pihak ketiga	6.255	790.784	<i>Total third parties</i>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	1.151	11.466	<i>Less allowance for impairment losses</i>
Neto	<u>5.104</u>	<u>779.318</u>	Net

Piutang pada PT Manika Elok Cemerlang merupakan piutang PT Gili Tirta Anugerah (GTA), Entitas Anak atas divestasi PT Bukit Jonggol Asri.

Receivables from PT Manika Elok Cemerlang are receivables of PT Gili Tirta Anugerah (GTA), a Subsidiary, arising from PT Bukit Jonggol Asri divestment.

Piutang pada PT Udang Tambak Agung merupakan piutang atas pengalihan uang muka pembelian tanah milik MMS.

Receivables from PT Udang Tambak Agung are receivables arising from the transfer of advances for purchase of land owned by MMS.

Piutang pada PT First Financo merupakan piutang atas pengalihan uang muka pembelian tanah milik GAP (Catatan 43e).

Receivables from PT First Financo are receivables arising from the transfer of advances for purchase of land owned by GAP (Note 43e).

Piutang pada GTA merupakan piutang atas pengalihan 480 juta saham milik PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), Entitas Anak, dalam PT Bukit Jonggol Asri (Catatan 43e).

Receivables from GTA are receivables from the transfer of 480 million shares owned by PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), a Subsidiary, in PT Bukit Jonggol Asri (Note 43e).

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

8. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Pada tanggal 24 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui pelaksanaan konversi piutang GAP menjadi setoran modal saham pada GTA sebesar Rp781,3 miliar atau 99,05% kepemilikan saham di GTA.

Mutasi penyisihan atas cadangan penurunan nilai piutang lain-lain jangka pendek dan jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	17.581	27.597	<i>Beginning balance of the year</i>
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(10.724)	(14.107)	<i>Reversal of provision (Note 36)</i>
Penambahan penyisihan (Catatan 36)	3.468	4.079	<i>Addition of provision (Note 36)</i>
Piutang yang dihapuskan selama tahun berjalan	(255)	-	<i>Write-off of receivables during the year</i>
Reklasifikasi	-	12	<i>Reclassification</i>
Saldo akhir tahun	10.070	17.581	<i>Ending balance of the year</i>

Seluruh piutang lain-lain Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian berdasarkan hasil penelaahan atas piutang pada akhir tahun.

8. OTHER RECEIVABLES (Continued)

On June 24, 2025, the shareholders approved the conversion of the GAP's receivables from GTA into share capital amounting to Rp781.3 billion or 99.05% share ownership in GTA.

The changes in the allowance for impairment losses of short-term and long-term other receivables are as follows:

All of the Group's other receivables are denominated in Rupiah currency.

The Group's management believes that the allowance for impairment of receivables is adequate to cover expected credit losses based on the review of the status of the receivables at the end of the year.

9. PERSEDIAAN

	2025	2024	
Rumah, apartemen dan ruang perkantoran dalam penyelesaian:			<i>Residential houses, apartment and office space under construction:</i>
Bangunan*	286.990	320.898	<i>Building*</i>
Tanah	50.311	67.289	<i>Land</i>
Tanah untuk dijual	53.600	42.680	<i>Land held for sale</i>
Bangunan siap untuk dijual:			<i>Building ready-for-sale:</i>
Apartemen	400.949	537.336	<i>Apartment</i>
Ruang perkantoran	114.199	21.451	<i>Office space</i>
Rumah	59.501	47.469	<i>Residential house</i>
Hotel:			<i>Hotel:</i>
Perlengkapan dan suku cadang	26.750	19.977	<i>Equipment and spare parts</i>
Makanan dan minuman	1.451	1.279	<i>Food and beverages</i>
Total	993.751	1.058.379	<i>Total</i>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	424	917	<i>Less allowance for decline in value</i>
Neto	993.327	1.057.462	<i>Net</i>

*) Nilai bangunan dalam penyelesaian merupakan nilai bangunan tersendiri tanpa nilai tanah.

*) Value of building under construction represent value of building only without value of land.

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Persediaan rumah, apartemen dan ruang perkantoran dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 terutama dari PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, atas proyek Kahuripan Nirwana yang berlokasi di Sidoarjo dan PT Graha Multi Insani (GMI), Entitas Anak, atas proyek Hadiningrat yang berlokasi di Yogyakarta. Proyek ini dengan nama "Hadiningrat Terrace" sudah terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah serta proyek Hadiningrat antara GMI dan PT Yasa Patria Perkasa (YPP) pada tanggal 25 September 2020.

Perjanjian ini telah diperpanjang terakhir berdasarkan Addendum tanggal 17 Juni 2022.

Bangunan siap dijual berupa apartemen merupakan sisa unit dari proyek Apartemen Taman Rasuna dan the Grove milik BSU, proyek Ocea Condotel milik BDM dan Aston Condotel milik GAP. Bangunan siap dijual berupa rumah yang terdiri dari rumah tinggal dan rumah toko terutama dari sisa unit proyek Kahuripan Nirwana milik MMS. Bangunan siap dijual berupa ruang perkantoran terutama merupakan sisa unit dari proyek Bakrie Tower dan *Lifestyle and Entertainment Center* milik BSU.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi persediaan yang meliputi reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya, seperti aset tetap, uang muka pembelian tanah, dan tanah untuk pengembangan, dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset-aset tersebut.

Pada tahun 2025 dan 2024, GAP dan MMS, Entitas Anak melakukan pembatalan atas penjualan unit kepada pelanggan dan mencatat kerugian atas pembatalan tersebut masing - masing sebesar Rp1,14 miliar dan Rp356,94 juta pada akun "Rugi atas Pembatalan Penjualan Unit Rumah dan Apartemen" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Manajemen Grup mengasuransikan bangunan siap untuk dijual terhadap risiko bencana alam dan risiko lainnya kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga, berdasarkan suatu paket polis dengan jumlah nilai pertanggungan keseluruhan masing-masing sebesar Rp3,88 triliun dan Rp2,20 triliun pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan beberapa Entitas Anak tertentu tidak diasuransikan.

9. INVENTORIES (Continued)

Inventories of residential houses, apartments and office spaces under construction as of December 31, 2025 and 2024, mainly consisted of PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, for the Kahuripan Nirwana project located in Sidoarjo and PT Graha Multi Insani (GMI), a Subsidiary, for the Hadiningrat project located in Yogyakarta. This project under the name "Hadiningrat Terrace" has been bound under the Land Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), as well as Hadiningrat project between GMI and PT Yasa Patria Perkasa (YPP) on September 25, 2020.

This agreement was most recently extended based on an Addendum dated June 17, 2022.

Buildings ready-for-sale in the form of apartments are the remaining units from Taman Rasuna Apartments and the Grove projects owned by BSU, the Ocea Condotel project owned by BDM, and Aston Condotel owned by GAP. Buildings ready-for-sale in the form of houses consisting of residential and shop houses, mainly represent the remaining units from Kahuripan Nirwana project owned by MMS. Buildings ready-for-sale in the form office spaces mainly represent the remaining units from Bakrie Tower and Lifestyle and Entertainment Center projects owned by BSU.

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassification of inventories which includes reclassifications to and from other asset accounts, such as fixed assets, advance for purchase of land, and land for development, are due to changes in management's intention on the use of these assets.

In 2025 and 2024 GAP and MMS, Subsidiaries, conducted their cancellation of unit sales to customers and recorded losses upon cancellation amounting to Rp1.14 billion and Rp356.94 million, respectively, on "Loss on Unit Cancellation of Sales of Residential and Apartment" accounts in the consolidated statements of profit and loss and other comprehensive income.

The Group's management insured the ready-for-sale buildings against the risks of natural disasters and other risks with several third-party insurance companies, based on a policy package with a total coverage amount of Rp3.88 trillion and Rp2.20 trillion as of December 31, 2025 and 2024 respectively. The Group's management is confident that the sums insured were sufficient to cover possible losses on the insured assets. As of December 31, 2025 and 2024, the inventory of certain Subsidiaries are not insured.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi penyisihan atas cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal tahun	917	791	<i>Beginning balance of the year</i>
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(493)	-	<i>Reversal of provisions (Note 36)</i>
Penambahan penyisihan (Catatan 36)	-	126	<i>Additions of provision (Note 36)</i>
Saldo akhir tahun	<u>424</u>	<u>917</u>	<i>Ending balance of the year</i>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul.

9. INVENTORIES (Continued)

The changes in the allowance for decline in value of inventories are as follows:

The Group's management believes that the provision for decline in value of inventories is adequate to cover possible losses.

Tidak terdapat bunga pinjaman yang dikapitalisasi pada persediaan pada tahun 2025 dan 2024.

There is no loan interest capitalized to inventories in 2025 and 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan BSU, GAP, GMI, PVI dan BDM dijadikan agunan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 19a), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 19b dan 27d), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Catatan 27b), PT BPR Intidana Sukses Makmur (Catatan 27h), PT BPR Hariarta Sedana (Catatan 27f) dan PT Bank KB Syariah Bukopin (Catatan 28a).

As of December 31, 2025 and 2024 inventories of BSU, GAP, GMI, PVI and BDM are pledged as collateral for bank loans obtained from PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Note 19a), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Notes 19b dan 27d), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Note 27b), PT BPR Intidana Sukses Makmur (Note 27h), PT BPR Hariarta Sedana (Note 27f) and PT Bank KB Syariah Bukopin (Note 28a).

10. BEBAN DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Uang muka kepada pemasok	20.937	40.754	<i>Advances to suppliers</i>
Uang muka karyawan	16.399	3.419	<i>Advances for employees</i>
Asuransi dibayar di muka	4.581	3.978	<i>Prepaid insurance</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	17.523	27.548	<i>Others (each below of Rp2 billion)</i>
Total	<u>59.440</u>	<u>75.699</u>	<i>Total</i>

Per 31 Desember 2025 dan 2024, uang muka kepada pemasok terutama merupakan uang muka untuk kegiatan operasional seperti pembangunan perumahan tapak dan jasa perbaikan. Uang muka pembangunan perumahan tapak masing-masing sebesar Rp4,23 miliar dan Rp20,56 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, dimiliki oleh PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur.

10. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES

As of December 31, 2025 and 2024, advances to suppliers mainly represent advances for operational activities such as landed housing development and repair services. Advances of landed housing development amounting to Rp4.23 billion and Rp20.56 billion as of December 31, 2025 and 2024, respectively is owned by PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, located in Sidoarjo, East Java.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

11. DANA DALAM PEMBATASAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Dalam Rupiah:			<i>In Rupiah:</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.088	20.890	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank KB Indonesia Tbk	10.398	10.398	<i>PT Bank KB Indonesia Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.843	4.225	<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.163	2.163	<i>PT Bank Maybank Indonesia Tbk</i>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	469	4.240	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	1.157	1.765	<i>Others (each below of Rp2 billion)</i>
Total	<u>39.118</u>	<u>43.681</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kisaran nisbah dan tingkat suku bunga tahunan untuk dana dalam pembatasan adalah masing-masing antara 3,50% sampai dengan 3,75%.

As of December 31, 2025 and 2024, the range of annual nisbah and interest rates of restricted funds is between 3.50% to 3.75%.

Dana dalam pembatasan terutama merupakan dana dalam pembatasan atas penjualan apartemen, kondominium dan rumah melalui Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Restricted funds mainly represent restricted funds on the sales of apartments, condominiums and residences through the Apartment Loan Program (KPA) and Housing Loan Program (KPR).

Dana dalam pembatasan pada PT Bank KB Indonesia Tbk terutama merupakan dana pembatasan milik Perusahaan sebesar Rp10,07 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank yang diperoleh BSU, Entitas Anak (Catatan 19c dan 49a).

Restricted funds in PT Bank KB Indonesia Tbk mainly represents restricted funds owned by the Company amounting to Rp10.07 billion as of December 31, 2025 and 2024, which was used as collateral for a bank loan obtained by BSU, a Subsidiary (Notes 19c and 49a).

12. PENYERTAAN SAHAM

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Nilai Tercatat/ Carrying Value		
	Angka Penuh / 2025 (%)	Full Amount 2024 (%)	2025	2024	
Investasi Entitas Asosiasi					Investment in Associates
PT Lembu Nusantara Jaya	51,00%	51,00%	17.064	17.064	<i>PT Lembu Nusantara Jaya</i>
PT Jungleland Asia	38,14%	48,56%	-	23.117	<i>PT Jungleland Asia</i>
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar					Investments in unquoted ordinary shares
PT Bakrie Nirwana Semesta			102.073	102.073	<i>PT Bakrie Nirwana Semesta</i>
PT Jasa Sarana			607	607	<i>PT Jasa Sarana</i>

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

12. PENYERTAAN SAHAM (Lanjutan)

12. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK (Continued)

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Nilai Tercatat/ Carrying Value		
	Angka Penuh / Full Amount		2025	2024	
	2025 (%)	2024 (%)	2025	2024	
Subtotal			119.744	142.861	Subtotal
Dikurangi penyisihan penurunan nilai atas investasi			17.064	17.064	Less allowance for impairment on investment
Neto			102.680	125.797	Net

a. PT Jungleland Asia

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 1 Desember 2022, pemegang saham PT Jungleland Asia (JLA) menyetujui untuk konversi uang muka setoran modal dari PT Adiprotek Envirodunia sebesar Rp251 miliar menjadi 9.653.846.153 saham Seri B JLA atau setara dengan 51,44% kepemilikan saham JLA.

a. PT Jungleland Asia

Based on Notarial Deed No. 2 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated December 1, 2022, the shareholders of PT Jungleland Asia (JLA) approved the conversion of the advances of stock subscription from PT Adiprotek Envirodunia amounted to Rp251 billion into 9,653,846,153 Series B shares of JLA or equivalent to a 51.44% ownership of shares in JLA.

Berdasarkan Akta Notaris No. 104 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 29 Desember 2025, pemegang saham JLA menyetujui untuk konversi utang dari AE sebesar Rp138,5 miliar menjadi tambahan saham AE di JLA. PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), Entitas Anak, tidak menambah modal sehingga persentase kepemilikan GAP terhadap JLA terdilusi dari 48,56% menjadi 38,14%.

Based on Notarial Deed No. 104 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated December 29, 2025, the shareholders of JLA approved the conversion of payables due to AE amounting to Rp138.5 billion into additional shares in JLA. As PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), a Subsidiary, did not participate in the capital increase, resulting in GAP's ownership percentage in JLA was diluted from 48.56% to 38.14%.

Mutasi jumlah tercatat pada investasi entitas JLA adalah sebagai berikut:

Movement in the carrying amount of investment in JLA is as follows:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	23.117	41.692	Balance at beginning of year
Bagian rugi neto	(46.566)	(18.542)	Share in net loss
Bagian penghasilan (rugi) komprehensif lain	23.449	(33)	Share in other comprehensive income (loss)
Saldo Akhir Tahun	-	23.117	Balance at End of Year

Berikut ini adalah ringkasan informasi keuangan JLA untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The following table is the summarized financial information of JLA for the years ended December 31, 2025 and 2024:

	2025	2024	
Total Aset	383.743	710.192	Total Assets
Total Liabilitas	77.902	372.708	Total Liabilities
Total Pendapatan	27.854	36.177	Total Revenue
Rugi Neto	(231.628)	(38.183)	Net Loss

12. PENYERTAAN SAHAM (Lanjutan)

b. PT Lembu Nusantara Jaya

Berdasarkan Akta Notaris Paulus Oliver Yoesoef, S.H., No. 421 tanggal 30 Desember 2014, GAP memiliki kepemilikan di PT Lembu Nusantara Jaya (LNJ) sebanyak 20.400 saham atau 51%. Berdasarkan kesepakatan bersama antara pemegang saham, GAP tidak mengendalikan aspek keuangan dan operasional LNJ.

Grup mencatat penyisihan penurunan nilai penuh atas investasinya di LNJ terutama karena kerugian berulang yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dan perlambatan ekonomi yang secara signifikan memengaruhi operasi entitas asosiasi.

c. PT Bakrie Nirwana Semesta

Perusahaan telah mendivestasikan 80% kepemilikan saham pada PT Bakrie Nirwana Semesta (BNS). Berdasarkan Akta Notaris Danny Wahyu Setiawan, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 30 Oktober 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham sebanyak 82.623 saham atau setara 20% dari total kepemilikan pada BNS. Atas perubahan kepemilikan tersebut, Perusahaan tidak lagi memiliki kendali terhadap BNS.

d. PT Jasa Sarana

Berdasarkan Akta Notaris Edwar S.H., No. 15 tanggal 15 Agustus 2016, Perusahaan memiliki kepemilikan di JS sebanyak 3.324.523 saham atau 3.76%.

Berdasarkan Akta Notaris Hendra Carmana, S.T., S.H., M.Kn., No. 5 tanggal 12 Januari 2023, para pemegang saham JS menyetujui peningkatan modal dasar JS. Perusahaan tidak menambah modal sehingga persentase kepemilikan Perusahaan terhadap JS terdilusi dari 3,76% menjadi 3,52%.

Investasi pada BNS dan JS adalah saham yang tidak memiliki harga kuotasian, dan manajemen Perusahaan meyakini bahwa nilai tercatatnya telah mencerminkan nilai wajarnya.

Pada tahun 2024, Perusahaan mengakui penurunan nilai wajar investasinya di JS sebesar Rp32,64 miliar yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Nilai wajar investasi di JS ditentukan menggunakan metode arus kas yang didiskonto.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup meyakini bahwa penurunan nilai untuk investasi pada entitas asosiasi telah memadai berdasarkan hasil penelaahan atas penyertaan saham pada investasi pada akhir tahun.

12. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK (Continued)

b. PT Lembu Nusantara Jaya

Based on Notarial Deed No. 421 of Paulus Oliver Yoesoef, S.H., dated December 30, 2014, GAP has 20,400 shares or 51% ownership in PT Lembu Nusantara Jaya (LNJ). Based on the agreement of shareholders, GAP does not have control over the financial and operational aspects of LNJ.

The Group provided full impairment allowance on its investment in LNJ mainly due to the recurring losses incurred in previous years and the economic slowdown which significantly affected the operation of the associate.

c. PT Bakrie Nirwana Semesta

The Company divested 80% of the share ownership in PT Bakrie Nirwana Semesta (BNS). Based on Notarial Deed No. 2 of Danny Wahyu Setiawan, S.H., M.Kn., dated October 30, 2019, the Company has 82,623 shares or equivalent to 20% of total ownership in BNS. Due to the change in ownership, the Company no longer has control over BNS.

d. PT Jasa Sarana

Based on Notarial Deed No. 15 of Edwar, S.H., dated August 15, 2016, the Company has 3,324,523 shares or 3.76% ownership in JS.

Based on Notarial Deed No. 5 of Hendra Carmana, S.T., S.H., M.Kn., dated January 12, 2023, JS shareholders agreed to increase the authorized capital of JS. The Company did not increase its investment so the Company's ownership percentage in JS was diluted from 3.76% to 3.52%.

Investments in BNS and JS represent unquoted shares, and the Company's management believes that their carrying amount reflects their fair value.

In 2024, the Company recognized a decline in fair value of its investment in JS amounting to Rp32.64 billion recognized in other comprehensive income in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The fair value of investment in JS is determined using the discounted cash flow method.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that impairment for investment in associates is adequate based on the review of shareholdings in investment at the end of the year.

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan berdasarkan lokasi adalah sebagai berikut:

Lokasi	2025		2024		Location
	Luas Tanah/ Land Area (Dalam Ha/In Ha) (Angka Penuh/ Full Amount)	Total/ Amount	Luas Tanah/ Land Area (Dalam Ha/In Ha) (Angka Penuh/ Full Amount)	Total/ Amount	
Bogor, Jawa Barat	882,80	1.873.663	637,70	1.115.587	Bogor, West Java
Kalianda, Lampung Selatan	350,63	1.010.055	350,63	1.010.055	Kalianda, South Lampung
Sidoarjo, Jawa Timur	329,84	541.802	333,10	548.030	Sidoarjo, East Java
Total	1.563,27	3.425.520	1.321,43	2.673.672	Total

Pada tahun 2025, penambahan tanah untuk pengembangan terutama mencakup, saldo awal milik GTA yang diambil alih pada tahun 2025 (Catatan 5b).

Pada tahun 2025, penurunan tanah untuk pengembangan terutama merupakan penjualan tanah seluas 3,36 ha milik PT Mutiara Masyhur Sejahtera yang terletak di Sidoarjo, Jawa Timur.

Pada tahun 2024, penurunan tanah untuk pengembangan terutama merupakan reklasifikasi tanah ke persediaan sehubungan dengan perubahan peruntukan manajemen atas penggunaan aset tersebut masing-masing seluas 1,36 ha dan 2,07 ha milik PT Mutiara Masyhur Sejahtera yang terletak di Sidoarjo, Jawa Timur.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah untuk pengembangan milik PT Mutiara Masyhur Sejahtera, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur, dijadikan jaminan atas utang bank jangka pendek dan jangka panjang yang diperoleh dari PT BPR Delta Artha (Perseroda) (Catatan 27c), PT BPR Intidana Sukses Makmur (Catatan 27h) dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 19a dan 27a).

Tidak terdapat kapitalisasi bunga pinjaman atas tanah untuk pengembangan pada tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi dan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

13. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of land for development based on location are as follows:

In 2025, the additions to land for development include the beginning balance from GTA, which was acquired in 2025 (Note 5b)

In 2025, the decrease in land for development primarily represents the sale of land covering an area of 3.36 hectares owned by PT Mutiara Masyhur Sejahtera, located in Sidoarjo, East Java

In 2024, the decrease of land for development mainly represents reclassification to inventories in connection with the changes in management's intention regarding the use of these assets, with a total area of 1.36 ha and 2.07 ha, respectively owned by PT Mutiara Masyhur Sejahtera, located at Sidoarjo, East Java.

As of December 31, 2025 and 2024 land for development owned by PT Mutiara Masyhur Sejahtera, a Subsidiary, which is located in Sidoarjo, Jawa Timur, is pledged as collateral for short-term and long-term bank loans obtained from PT BPR Delta Artha (Perseroda) (Note 27c), PT BPR Intidana Sukses Makmur (Note 27h) and PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Note 19a and 27a).

There was no capitalized loan interest on land for development for the years ended December 31, 2025 and 2024.

The Group's management believes that there will be no issue in obtaining the land certificates and the extension of the land rights as all the land is legally acquired and supported by sufficient evidence of ownership.

14. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, uang muka pembelian terutama merupakan pembelian tanah yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur terkait pembayaran sebagian tanah masing-masing seluas 14.930 m² milik PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, pembelian tanah yang berlokasi di Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat seluas 149.744 m² milik PT Citrasaudara Abadi (CSA), Entitas Anak dan pembelian tanah yang berlokasi di Bogor, Jawa Barat seluas 86.360 m² milik Perusahaan.

14. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND

As of December 31, 2025 and 2024, advances for purchases mainly represent purchases of land located in Sidoarjo, East Java regarding the land partial payment with an area of 14,930 m² respectively owned by PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, the purchase of land located in Sub-district Sawangan, Depok, West Java with an area of 149,744 m² owned by PT Citrasaudara Abadi (CSA), a Subsidiary, and the purchase of land that is located in Bogor, West Java with an area of 86,360 m² owned by the Company.

15. PROPERTI INVESTASI

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, dalam properti investasi Grup terdapat bangunan dan prasarana yang terdiri dari 43.103 m² Wisma Bakrie, 17.946 m² Bakrie tower, 6.784,25 m² Media Walk, 2.565 m² The Grove, dan 1.279,32 m² Rasuna Office Park. Juga terdapat area retail yang terdiri dari 7.216 m² Pasar Kuliner, 1.420 m² Taman Rasuna Apartment, 499,67 m² Kahuripan Office, 490 m² Club House Mora Monroe, dan 86,64 m² Tower 18th Apartment, yang disewakan kepada pihak ketiga dan pihak berelasi di luar Grup berdasarkan perjanjian sewa.

15. INVESTMENT PROPERTIES

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's investment properties included building and improvements consisting of 43,103 m² of Wisma Bakrie, 17,946 m² of Bakrie Tower, 6,784.25 m² of Media Walk, 2,565 m² of The Grove, and 1,279.32 m² of Rasuna Office Park. There were also retail areas consisting of 7,216 m² of Pasar Kuliner, 1,420 m² of Taman Rasuna Apartment, 499.67 m² Kahuripan Office, 490 m² Club House Mora Monroe, and 86.64 m² of Tower 18th Apartment, which were rented to third parties and related parties outside the Group based on rental agreements.

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

The movements in investment properties are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Biaya Perolehan			Acquisition Costs
Saldo awal	583.294	583.294	Beginning balance
Reklasifikasi	(1.424)	-	Reclassification
Pengurangan selama tahun berjalan	<u>(605)</u>	<u>-</u>	Deduction during the year
Saldo akhir	<u>581.265</u>	<u>583.294</u>	Ending balance
Akumulasi Penyusutan			Accumulated Depreciation
Saldo awal	167.730	155.120	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan	12.940	12.610	Addition during the year
Pengurangan selama tahun berjalan	<u>(209)</u>	<u>-</u>	Deduction during the year
Saldo akhir	<u>180.461</u>	<u>167.730</u>	Ending balance
Jumlah Tercatat	<u>400.804</u>	<u>415.564</u>	Carrying Amounts

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp7,93 miliar dan Rp4,74 miliar, dan disajikan sebagai bagian dari penghasilan sewa perkantoran pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Rental income from investment properties recognized for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp7.93 billion and Rp4.74 billion, respectively, and is presented as part of revenue from rental of office spaces in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

15. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Beban penyusutan untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp12,94 miliar dan Rp12,61 miliar, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Pokok Pendapatan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Rincian penghapusan atas pembongkaran bangunan pada properti investasi adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Biaya perolehan	605	-
Akumulasi penyusutan	(209)	-
Rugi atas pembongkaran bangunan pada properti investasi - neto	396	-

Properti investasi diasuransikan terhadap risiko bencana alam, risiko kebakaran dan risiko lainnya bersama dengan aset tetap (Catatan 16).

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap jumlah terpulihkan dari properti investasi, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

15. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

Depreciation expenses during 2025 and 2024 amounted to Rp12.94 billion and Rp12.61 billion, respectively, and are presented as part of "Cost of Revenues" account in the consolidated profit or loss and other comprehensive income .

The detail of the write-off from the demolition of buildings under investment properties is as follows:

	2025	2024	
Biaya perolehan	605	-	Acquisition costs
Akumulasi penyusutan	(209)	-	Accumulated depreciation
Rugi atas pembongkaran bangunan pada properti investasi - neto	396	-	Loss on demolition of investment property building – net

Investment properties are insured against losses from natural disasters, fire and other risks along with fixed assets (Note 16).

Based on a review on the recoverable amount of the investment properties, the Group's management believes that there are no events or changes indicating asset impairment as of December 31, 2025 and 2024.

16. ASET TETAP

16. FIXED ASSETS

	2025					Saldo Akhir/ Ending Balance	
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Akuisisi/ Acquisition	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification		
Biaya Perolehan							Acquisition Costs
<u>Pemilikan langsung</u>							<u>Direct ownership</u>
Tanah	400.630	-	-	-	(2.911)	397.719	Land
Bangunan dan prasarana	1.139.675	6.432	-	-	12.599	1.158.706	Buildings and improvements
Kendaraan bermotor	24.209	1.932	-	501	-	25.640	Motor vehicles
Mesin dan peralatan	115.488	4.696	-	54	-	120.130	Machinery and equipment
Perabotan dan perlengkapan kantor	159.157	3.158	67	446	-	161.936	Office furniture, fixtures, and equipment
Subtotal	1.839.159	16.218	67	1.001	9.688	1.864.131	Subtotal
<u>Aset banqun serah</u>							<u>Assets under build and transfer</u>
Bangunan	243.989	-	-	-	-	243.989	Buildings
<u>Aset hak-guna</u>							<u>Right-of-use asset</u>
Hak guna tanah	207.227	-	-	-	-	207.227	Land right
<u>Aset dalam penyelesaian</u>							<u>Construction in-progress</u>
Bangunan	22.816	7.681	-	-	(12.599)	17.898	Buildings
Perabotan dan perlengkapan kantor	-	-	-	-	-	-	Office furniture, fixtures, and equipment
Subtotal	474.032	7.681	-	-	(12.599)	469.114	Subtotal
Total Biaya Perolehan	2.313.191	23.899	67	1.001	(2.911)	2.333.245	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>							<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	493.953	37.052	-	-	-	531.005	Buildings and improvements
Kendaraan bermotor	22.236	811	-	399	-	22.648	Motor vehicles
Mesin dan peralatan	110.247	2.495	-	32	-	112.710	Machinery and equipment
Perabotan dan perlengkapan kantor	142.261	5.596	67	446	-	147.478	Office furniture, fixtures, and equipment
Subtotal	768.697	45.954	67	877	-	813.841	Subtotal

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

16. ASET TETAP (Lanjutan)

16. FIXED ASSETS (Continued)

2025							
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Akuisisi/ Acquisition	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance		
<u>Aset bangun serah</u>						<u>Assets under build and transfer</u>	
Bangunan	193.265	13.130	-	-	206.395	Buildings	
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use asset</u>	
Hak guna tanah	7.675	7.675	-	-	15.350	Land right	
Total Akumulasi Penyusutan	969.637	66.759	67	877	1.035.586	Total Accumulated Depreciation	
Jumlah Tercatat	1.343.554				1.297.659	Carrying Amounts	
2024							
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Akuisisi/ Acquisition	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance		
<u>Biaya Perolehan Pemilikan langsung</u>						<u>Acquisition Costs Direct ownership</u>	
Tanah	372.188	-	28.442	-	400.630	Land	
Bangunan dan prasarana	1.041.026	3.373	100.457	7.357	1.139.675	Buildings and improvements	
Kendaraan bermotor	25.052	418	446	1.707	24.209	Motor vehicles	
Mesin dan peralatan	113.176	2.866	-	1.240	115.488	Machinery and equipment	
Perabotan dan perlengkapan kantoor	149.284	3.798	12.981	6.869	159.157	Office furniture, fixtures, and equipment	
Subtotal	1.700.726	10.455	142.326	17.173	1.839.159	Subtotal	
<u>Aset bangun serah</u>						<u>Assets under build and transfer</u>	
Bangunan	243.989	-	-	-	243.989	Buildings	
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use asset</u>	
Hak guna tanah	-	207.227	-	-	207.227	Land right	
<u>Aset dalam penyelesaian</u>						<u>Construction in-progress</u>	
Bangunan	9.610	16.532	-	757	22.816	Buildings	
Perabotan dan perlengkapan kantoor	-	256	-	-	-	Office furniture, fixtures, and equipment	
Subtotal	253.599	224.015	-	757	474.032	Subtotal	
Total Biaya Perolehan	1.954.325	234.470	142.326	17.930	2.313.191	Total Acquisition Costs	
<u>Akumulasi Penyusutan Kepemilikan langsung</u>						<u>Accumulated Depreciation Direct ownership</u>	
Bangunan dan prasarana	450.822	37.934	11.298	6.101	493.953	Buildings and improvements	
Kendaraan bermotor	22.592	626	293	1.275	22.236	Motor vehicles	
Mesin dan peralatan	108.906	2.604	-	1.263	110.247	Machinery and equipment	
Perabotan dan perlengkapan kantoor	132.505	4.527	11.889	6.660	142.261	Office furniture, fixtures, and equipment	
Subtotal	714.825	45.691	23.480	15.299	768.697	Subtotal	
<u>Aset bangun serah</u>						<u>Assets under build and transfer</u>	
Bangunan	180.135	13.130	-	-	193.265	Buildings	
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use asset</u>	
Hak guna tanah	-	7.675	-	-	7.675	Land right	
Total Akumulasi Penyusutan	894.960	66.496	23.480	15.299	969.637	Total Accumulated Depreciation	
Jumlah Tercatat	1.059.365				1.343.554	Carrying Amounts	

Alokasi beban penyusutan untuk tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Allocation of depreciation expenses during 2025 and 2024 is as follows:

	2025	2024	
Beban pokok pendapatan	2.459	16.194	Cost of revenues General and administrative expenses (Note 34b)
Beban umum dan administrasi (Catatan 34b)	64.300	50.302	
Total	66.759	66.496	Total

16. ASET TETAP (Lanjutan)

Rincian penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Biaya perolehan	1.001	17.930
Akumulasi penyusutan	<u>(877)</u>	<u>(15.299)</u>
Nilai buku neto aset tetap	124	2.631
Dikurangi:		
Hasil penjualan aset tetap	130	273
Beban lain-lain	<u>-</u>	<u>917</u>
Rugi (laba) atas penjualan dan penghapusan aset tetap - neto	<u>(6)</u>	<u>1.441</u>

16. FIXED ASSETS (Continued)

The detail of sales and write-off of fixed assets is as follows:

Acquisition costs
Accumulated depreciation
Net book value of fixed assets
Less:
Proceeds from sale of fixed assets
Other expenses
Loss (gain) on sale and disposal of fixed assets - net

Pada tahun 2025, reklasifikasi aset tetap ke persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset-aset tersebut.

In 2025, the reclassification of fixed assets to inventories are due to changes in management's intention on the use of these assets.

Pada tahun 2025, penambahan aset tetap mencakup, saldo awal aset tetap milik GTA yang diambil alih pada tahun 2025 (Catatan 5b).

In 2025, the additions to fixed assets include the beginning balance of fixed assets from GTA, which was acquired in 2025 (Note 5b).

Pada tahun 2024, penambahan aset tetap mencakup, saldo awal aset tetap milik GIN yang diambil alih pada tahun 2024 (Catatan 5d).

In 2024, the additions to fixed assets include the beginning balance of fixed assets from GIN, which was acquired in 2024 (Note 5d).

Rincian aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The detail of construction in progress as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

<u>2025</u>	Persentase Penyelesaian/ Percentage of Completion (%)	Nilai Tercatat/ Carrying Value (Rp)	Estimasi Tahun Penyelesaian/ Estimated year of Completion	<u>2025</u>
Bangunan dan prasarana	45,00%-95,00%	17.898	April - Desember 2026/ April - December 2026	Building and improvement
<u>2024</u>	Persentase Penyelesaian/ Percentage of Completion (%)	Nilai Tercatat/ Carrying Value (Rp)	Estimasi Tahun Penyelesaian/ Estimated year of Completion	<u>2024</u>
Bangunan dan prasarana	12,00%-95,00%	22.816	Maret - Desember 2025/ March - December 2025	Building and improvement

Aset tetap dan properti investasi, kecuali tanah, diasuransikan terhadap risiko bencana alam, risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp3,88 triliun dan Rp3,12 triliun pada tahun 2025 dan 2024. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Fixed assets and investment properties, except for land, are insured against the risks of natural disaster, fire and other risks with the sum insured amounting to Rp3.88 trillion and Rp3.12 trillion in 2025 and 2024, respectively. The Group's management believes that the sum insured is sufficient to cover possible losses of the insured assets.

16. ASET TETAP (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah dan bangunan milik PT Graha Istana Nirwana (GIN), PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP) dan PT Jasa Boga Raya (JBR), PT Provices Indonesia (PVI) yang terletak di Sidoarjo, Bogor, Sentul dan Jakarta dijadikan jaminan atas pinjaman kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda), PT Bank KB Indonesia Tbk., PT Bank Panin Tbk, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., dan pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank KB Syariah Bukopin.

Tidak terdapat bunga pinjaman yang dikapitalisasi pada aset tetap pada tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Tidak terdapat aset tetap yang tidak terpakai sementara dan tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa kerugian penyisihan penurunan nilai aset tetap telah memadai berdasarkan hasil penelaahan atas aset tetap pada akhir tahun.

17. GOODWILL

Akun ini merupakan selisih lebih biaya perolehan atas nilai wajar Entitas Anak, terutama dari akuisisi PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS) pada tahun 2014 dan PT Graha Istana Nirwana pada tahun 2024 (Catatan 5d). Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah tercatat masing-masing sebesar Rp907,32 miliar dan Rp908,76 miliar, setelah dikurangi akumulasi penurunan nilai goodwill masing-masing sebesar Rp815,64 miliar dan Rp814,20 miliar.

Grup menguji secara tahunan apakah goodwill mengalami penurunan nilai. Jumlah terpulihkan goodwill ditentukan berdasarkan nilai pakai.

Perhitungan nilai pakai menggunakan proyeksi arus kas dari anggaran keuangan yang telah disetujui oleh manajemen untuk periode lima tahun. Tingkat diskonto sebelum pajak yang digunakan untuk proyeksi arus kas adalah 9,42% dan 9,65% masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Asumsi-asumsi berikut ini juga digunakan untuk menghitung nilai pakai:

16. FIXED ASSETS (Continued)

As of December 31, 2025 and 2024, land and buildings owned by PT Graha Istana Nirwana (GIN), PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP) and PT Jasa Boga Raya (JBR), PT Provices Indonesia (PVI) which are located in Sidoarjo, Bogor, Sentul and Jakarta are pledged as collateral for loans obtained from PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda), PT Bank KB Indonesia Tbk., PT Bank Panin Tbk, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., and Musyarakah financing obtained from PT Bank KB Syariah Bukopin.

There is no capitalization of loan interest on fixed assets for the years ended December 31, 2025 and 2024.

There are no temporary unused fixed assets and there are no fixed assets that are discontinued from active use and not classified as available for sale.

The Group's management believes that the provision for impairment loss of fixed assets is adequate based on the review of fixed assets at the end of the year.

17. GOODWILL

This account represents the excess of the acquisition cost over the fair value of the Subsidiaries, primarily arising from the acquisition of PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS) in 2014 and PT Graha Istana Nirwana in 2024 (Note 5d). As of December 31, 2025 and 2024, the carrying amounts are Rp907.32 billion and Rp908.76 billion, respectively, net of accumulated goodwill impairment of Rp815.64 billion and Rp814.20 billion, respectively.

The Group tests annually whether goodwill has suffered any impairment. The recoverable amount of goodwill is determined based on value-in use.

Value-in use calculation used cash flow projection from the financial budget approved by management covering a five-year period. The pre-tax discount rates applied to cash flow projection is 9.42% and 9.65% for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively. The following assumptions are also used in computing value in use:

17. GOODWILL (Lanjutan)

- a. Estimasi tingkat pertumbuhan
- Tingkat pertumbuhan mencakup pertumbuhan pendapatan dan tingkat pertumbuhan majemuk yang didasarkan pada pengalaman dan strategi yang dikembangkan untuk berbagai entitas anak. Prospek industri juga dipertimbangkan dalam memperkirakan tingkat pertumbuhan. Tingkat pertumbuhan yang digunakan dalam menghitung estimasi arus kas masa depan masing-masing berkisar antara 2,5% dan 3% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.
- b. Tingkat diskonto
- Tingkat diskonto diestimasi berdasarkan biaya rata-rata tertimbang atas modal industri, termasuk biaya ekuitas dan utang setelah mempertimbangkan rasio *gearing*.

Asumsi utama di atas dapat berubah sesuai dengan perubahan kondisi ekonomi dan pasar. Pengujian penurunan nilai atas *goodwill* dilakukan setiap akhir tahun atau setiap kali terdapat indikasi bahwa *goodwill* mengalami penurunan nilai. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan yang mungkin terjadi pada asumsi utama di atas yang dapat menyebabkan jumlah tercatat *goodwill* yang timbul dari akuisisi Grup secara material melebihi jumlah terpulihkannya.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa penurunan nilai *goodwill* telah memadai berdasarkan hasil penelaahan pada akhir tahun.

17. GOODWILL (Continued)

- a. Growth rate estimates
- Growth rates include revenue growth and terminal growth rates that are based on experiences and strategies developed for the various subsidiaries. The prospect for the industry was also considered in estimating the growth rates. Growth rates used in computing the estimated future cash flows ranged from 2.5% and 3% as of December 31, 2025 and 2024, respectively.
- b. Discount rates
- Discount rates are estimated based on the industry's weighted average cost of capital, which includes the cost of equity and debt after considering the *gearing* ratio.

The key assumptions above may change as economic and market conditions change. The impairment testing on goodwill is performed every year end or whenever there is an indication that the goodwill is impaired. Management believes that no reasonably possible changes in any of the above key assumptions would cause the carrying amount of goodwill arising from the Group's acquisitions to materially exceed its recoverable amount.

As of December 31, 2025 and 2024, management believes that impairment of goodwill is adequate based on a review at the end of the year.

18. ASET LAIN-LAIN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Investasi pada ventura bersama (Catatan 43d and 43f):	73.269	73.194
Uang jaminan	7.646	1.926
Proyek dalam pengembangan	5.836	-
Beban tangguhan	1.412	1.474
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	<u>2.952</u>	<u>2.844</u>
Total	91.115	79.438
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi pada ventura bersama	<u>40.851</u>	<u>40.851</u>
Total	<u>50.264</u>	<u>38.587</u>

18. OTHER ASSETS

Investment in joint ventures (Notes 43d and 43f):
Security deposits
Projects under development
Deferred charges
Others (each below of Rp2 billion)
Total
Less allowance for impairment losses on investment in joint ventures
Total

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

18. ASET LAIN-LAIN (Lanjutan)

Rincian investasi pada ventura bersama adalah sebagai berikut:

18. OTHER ASSETS (Continued)

The details of investments in joint ventures are as follows:

2025					
Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai tercatat investasi awal tahun/ Carrying Value at beginning of year	Bagian laba neto/ Share in net profit	Nilai Tercatat investasi akhir tahun/ Carrying value at the end of year		
Investasi Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan	40,00%	32.343	75	32.418	Direct investment through PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan
Investasi Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL	51,00%	40.851	-	40.851	Indirect investment through PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL
Subtotal		73.194	75	73.269	Subtotal
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai		40.851	-	40.851	Less allowance for impairment loss
Neto		32.343	75	32.418	Net
2024					
Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai tercatat investasi awal tahun/ Carrying Value at beginning of year	Bagian laba neto/ Share in net profit	Penyelesaian ventura bersama/ Termination of joint venture	Nilai Tercatat investasi akhir tahun/ Carrying value at the end of year	
Investasi Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan	40,00%	32.189	154	32.343	Direct investment through PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan
KSO GIN-MMS	12,06%	7.417	-	(7.417)	KSO GIN-MMS
Investasi Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL	51,00%	40.851	-	40.851	Indirect investment through PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL
Subtotal		80.457	154	73.194	Subtotal
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai		40.851	-	40.851	Less allowance for impairment loss
Neto		39.606	154	32.343	Net

Informasi tambahan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sehubungan dengan investasi pada ventura bersama adalah sebagai berikut:

Additional information as of December 31, 2025 and 2024 related to investment in joint venture are as follows:

2025					
Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liability	Total Pendapatan/ Total Revenue	Total Laba/ Total Income		
Entitas Asosiasi					
Investasi Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan (audit)	257.555	201.597	153	189	Associated entity Direct investment through PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan (audited)
Investasi Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL (tidak diaudit)	213.794	132.085	-	2.075	Indirect investment through PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL (unaudited)
2024					
Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liability	Total Pendapatan/ Total Revenue	Total Laba/ Total Income		
Entitas Asosiasi					
Investasi Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan (audit)	257.265	201.497	1.244	385	Associated entity Direct investment through PT Mutiara Masyhur Sejahtera KSO Wika-Kahuripan (audited)
Investasi Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL (tidak diaudit)	213.794	144.979	-	61.709	Indirect investment through PT Bakrie Pangripta Loka KSO PP - BPL (unaudited)

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

18. ASET LAIN-LAIN (Lanjutan)

Investasi pada KSO PP-BPL

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, investasi Grup pada KSO PP-BPL, melalui PT Bakrie Pangripta Loka (BPL), Entitas Anak, tidak dapat mengakui bagian atas laba rugi sesuai dengan metode ekuitas karena laporan keuangan KSO PP-BPL yang telah diaudit tidak tersedia.

Selanjutnya, sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, BPL dan ventura bersama, Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), belum dapat memperkirakan hasil akhir dari operasi bersama tersebut (Catatan 43d dan 47b).

Sehubungan dengan ketidakpastian mengenai kelanjutan perjanjian dan ketidaktersediaan laporan keuangan KSO PP-BPL yang telah diaudit, maka manajemen melakukan penelaahan atas terpuhikannya investasi tersebut. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup membentuk penyisihan penilaian penuh atas investasinya terutama karena adanya kerugian berulang yang dialami KSO PP-BPL pada tahun-tahun sebelumnya yang secara signifikan memengaruhi operasi.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi pada ventura bersama telah memadai berdasarkan hasil penelaahan pada akhir tahun.

18. OTHER ASSETS (Continued)

Investment in KSO PP-BPL

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's investment in KSO PP-BPL, through PT Bakrie Pangripta Loka (BPL), a Subsidiary could not recognize its share of profit or loss according to the equity method because the audited financial statements of KSO PP-BPL were not available.

Furthermore, until the completion date of these consolidated financial statements, BPL and its joint venture, Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), have not been able to predict the final outcome of their joint operation (Notes 43d and 47b).

Due to the uncertainty regarding the continuation of an agreement, and the unavailability of the audited financial statements of KSO-PP-BPL, the management conducted a review on the recoverability of its investment. As of December 31, 2025 and 2024, the Group provided a full valuation allowance for its investment mainly due to recurring losses incurred by KSO PP-BPL in previous years that significantly affected operations.

The Group's management believes that the allowance for impairment losses on investments in joint ventures is adequate based on its review at the end of the year.

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Dalam Rupiah</u>		
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	263.271	185.676
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	77.250	-
PT Bank KB Indonesia Tbk	9.589	9.589
<u>Dalam Dolar Amerika Serikat</u>		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (US\$200.000 dan US\$ nihil pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)	3.356	-
Total	<u>353.466</u>	<u>195.265</u>

19. SHORT-TERM BANK LOANS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>In Rupiah</u>		
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	263.271	185.676
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	77.250	-
PT Bank KB Indonesia Tbk	9.589	9.589
<u>In United States Dollar</u>		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (US\$200,000 and US\$nil as of December 31, 2025 and 2024, respectively)	3.356	-
Total	<u>353.466</u>	<u>195.265</u>

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

Rincian pinjaman ke Mayapada adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Mutiara Masyhur			<i>PT Mutiara Masyhur</i>
Sejahtera	212.726	115.925	<i>Sejahtera</i>
PT Bakrie Swasakti Utama	<u>50.545</u>	<u>69.751</u>	<i>PT Bakrie Swasakti Utama</i>
Total	<u>263.271</u>	<u>185.676</u>	Total

- i. Pada tanggal 9 Desember 2024, MMS memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dari Mayapada dengan pagu pinjaman maksimum sebesar Rp225 miliar yang terdiri dari dua fasilitas pinjaman tetap *on demand* masing-masing sebesar Rp100 miliar dan Rp125 miliar.

Pinjaman tersebut dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 215.788 m² yang terletak di Kecamatan Sukodono, Krian dan Wonoayu.

Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat suku bunga 11% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2025.

Perjanjian ini telah diperbarui, terakhir pada tanggal 22 Desember 2025 dengan perubahan jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2026.

- ii. Pada tanggal 29 Januari 2014, BSU menandatangani addendum fasilitas pinjaman untuk modal kerja BSU dari Mayapada, dengan rincian sebagai berikut:

1. Fasilitas pinjaman tetap *on demand* sebesar Rp375 miliar; dan
2. Fasilitas pinjaman rekening koran sebesar Rp20 miliar;

Pinjaman tersebut dijamin dengan SHGB No. 527/Karet Kuningan seluas 7.501 m².

Sehubungan dengan pinjaman ini, BSU diwajibkan memenuhi persyaratan tertentu, antara lain, BSU dilarang untuk melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis dari Mayapada:

1. Perubahan anggaran dasar, susunan direksi dan komisaris serta susunan pemegang saham Perusahaan;

19. SHORT-TERM BANK LOANS (Continued)

**a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

The detail of loans to Mayapada is as follows:

- i. *On December 9, 2024, MMS obtained a working capital loan facility from Mayapada with a maximum amount of Rp225 billion, which consisted of two fixed on-demand loan facilities amounting to Rp100 billion and Rp125 billion, respectively.*

The loan was collateralized by the Building Right of Use Certificate (SHGB) with an area of 215,788 m² located in the subdistricts of Sukodono, Krian and Wonoayu.

The loan facility bears an interest rate of 11% per annum and maturing on December 16, 2025.

This agreement has been amended, the latest on December 22, 2025 changing the loan maturity to December 16, 2026.

- ii. *On January 29, 2014, BSU entered into addendum to the loan facility for its working capital from Mayapada, with details as follows:*

1. *Fixed on demand loan facility amounted to Rp375 billion; and*
2. *Current account loan facility amounted to Rp20 billion;*

The loan was secured by SHGB No. 527/Karet Kuningan with an area of 7,501 m².

In relation to these loans, BSU remains obligated to fulfill certain requirements, among others, BSU is restricted from doing the following without prior written approval from Mayapada:

1. *Amendment in articles of association, the composition of the board of directors and commissioners, also the composition of shareholders of the Company;*

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

2. Penyertaan saham atau investasi pada perusahaan lain;
3. Melakukan pembagian dividen;
4. Penggadaian saham kepada pihak lain;
5. Menjaminkan barang yang menjadi jaminan kepada pihak lain;
6. Penggadaian saham kepada pihak lain;
7. Menjaminkan barang yang menjadi jaminan kepada pihak lain;
8. Pembubaran dan penghentian usaha; dan
9. Penggabungan usaha, akuisisi, konsolidasi dan pemisahan dengan perusahaan lain.

Perjanjian ini telah diperbarui dari waktu ke waktu, perubahan terakhir pada tanggal 20 November 2025, BSU menandatangani addendum fasilitas pinjaman dari Mayapada, dengan rincian sebagai berikut:

1. Fasilitas pinjaman dengan pagu maksimal sebesar Rp50,80 miliar dengan rincian
 - a. Fasilitas pinjaman rekening koran sebesar Rp20 miliar;
 - b. Fasilitas pinjaman tetap *on demand* sebesar Rp30,80 miliar;
2. Perpanjangan jangka waktu pinjaman sampai dengan tanggal 29 Januari 2027;
3. Bunga pinjaman per tahun sebesar 12%;
4. Perubahan jaminan menjadi 60 Unit Rumah Susun seluas 4.907,23 m² yang berlokasi di Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan.

b. PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN)

Pada tanggal 29 September 2025, BDM memperoleh surat persetujuan dari BTN atas restrukturisasi fasilitas kredit dengan pagu pinjaman sebesar Rp78,5 miliar, serta tingkat suku bunga menjadi 6,7% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2026. Pinjaman ini digunakan untuk penyelesaian Proyek Condotel Ocea yang berlokasi di Setiabudi, Jakarta Selatan. Efektif setelah proses restrukturisasi tersebut selesai, saldo utang bank yang sebelumnya disajikan sebagai bagian dari akun utang bank jangka panjang direklasifikasi menjadi utang bank jangka pendek.

c. PT Bank KB Indonesia Tbk (KB Indonesia)

Pada tanggal 1 Juni 2009, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), Entitas Anak, memperoleh Fasilitas Kredit *Back-To-Back* dari PT Bank KB Indonesia Tbk., (KB Indonesia) dengan pagu pinjaman sebesar Rp15 miliar untuk penyelesaian pembangunan gedung Bakrie Tower di kawasan Rasuna Epicentrum.

19. SHORT-TERM BANK LOANS (Continued)

2. Investments in shares or investments in other companies;
3. Dividend payments;
4. Mortgage the stock to other parties;
5. Guarantee the goods pledged as collateral to other parties;
6. Mortgage the stock to other parties;
7. Guarantee the goods pledged as collateral to other parties;
8. Dissolution and suspension of operations; and
9. Merger, acquisition, consolidation and separation with other companies.

This agreement has been amended several times, the latest was amended on November 20, 2025, BSU entered into addendum to the loan facility from Mayapada, with details as follows:

1. A loan facility with a maximum limit of Rp50.80 billion, with the following details:
 - a. Overdraft loan facility amounting to Rp20 billion
 - b. Fixed on-demand loan facility amounting to Rp 30.80 billion;
2. Extension of the loan term until January 29, 2027;
3. Annual interest rate of 12%;
4. Change of collateral to 60 condominium units covering an area of 4,907.23 m² located in Karet Kuningan Village, Setiabudi District, South Jakarta.

b. PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN)

On September 29, 2025, BDM obtained a letter of approval from BTN for the restructuring credit facility with a maximum amount of Rp78.50 billion, bearing an annual interest rate of 6.7% and will be due on September 29, 2026. This facility used for Condotel Ocea Project completion located in Setiabudi, South Jakarta. Furthermore, the bank loan previously presented as long-term bank loans was reclassified to short-term bank loans effective upon the completion of the restructuring process.

c. PT Bank KB Indonesia Tbk (KB Indonesia)

On June 1, 2009, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), a Subsidiary, obtained a Back-To-Back Loan Facility from PT Bank KB Indonesia Tbk., (KB Indonesia) with a maximum amount of Rp15 billion for completion of the Bakrie Tower building in Rasuna Epicentrum Complex.

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Pinjaman ini dijamin dengan deposito milik Perusahaan sebesar Rp10,07 miliar (Catatan 11).

Perjanjian fasilitas pinjaman telah diperpanjang beberapa kali, terakhir sampai dengan pada tanggal 17 Maret 2026 (Catatan 49a). Fasilitas pinjaman tersebut dikenai tingkat suku bunga 1,5% per tahun di atas suku bunga deposito yang dijamin dan biaya provisi sebesar 0,125% dari plafon dibayar dimuka sekaligus.

d. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 31 Oktober 2025, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran dari BRI dengan pagu sebesar US\$99.750 yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2026 dan dikenakan tempat suku bunga 2,5% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan deposito sebesar US\$100.000.

Pada tanggal 28 November 2025, BPL memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran dari BRI dengan pagu sebesar US\$100.250 yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 November 2026 dan dikenal tingkat suku bunga 4,6% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan deposito sebesar US\$100.650.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

Pembayaran utang bank jangka pendek Grup pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp27,15 miliar dan Rp38,71 miliar merupakan pinjaman yang diberikan oleh Mayapada ke BSU.

20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN PINJAMAN DARI PIHAK SELAIN BANK JANGKA PENDEK

	<u>2025</u>	
Pembiayaan musyarakah		
PT Bank DKI Syariah	11.306	
PT BPR Syariah Hijra Alami	9.000	
PT Bank Jabar Banten Syariah	300	
Total	<u>20.606</u>	

19. SHORT-TERM BANK LOANS (Continued)

This loan was secured with a time deposit owned by the Company amounted to Rp10.07 billion (Note 11).

The loan facility agreement has been extended several times, with the latest will due on March 17, 2026 (Note 49a). The loan facility bears an interest rate of 1.5% per annum above the guaranteed deposit interest rate and a provision fee of 0.125% of the ceiling prepaid all at once.

d. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

On October 31, 2025, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) obtained an overdraft loan facility from BRI with a credit limit of US\$99,750, which is used for working capital purposes. This facility will mature on October 31, 2026 and bears an interest rate of 2.5% per annum. The loan is secured by a deposit of US\$100,000.

On November 28, 2025, BPL obtained an overdraft loan facility from BRI with a credit limit of US\$100,250, which is used for working capital purposes. This facility will mature on November 28, 2026 and bears an interest rate of 4.6% per annum. The loan is secured by a deposit of US\$100,650.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that it has complied with all credit requirements specified in the agreements.

The Group's payments for short-term bank loans in 2025 and 2024 amounting to Rp27.15 billion and Rp38.71 billion, respectively pertains to loans given by Mayapada to BSU.

20. SHORT-TERM MUSYARAKAH FINANCING AND NON-BANK LOAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
			Short-term musyarakah financing
			PT Bank DKI Syariah
			PT BPR Syariah Hijra Alami
			PT Bank Jabar Banten Syariah
Total	<u>20.606</u>	<u>11.800</u>	Total

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN PINJAMAN
DARI PIHAK SELAIN BANK JANGKA PENDEK
(Lanjutan)**

a. PT Bank DKI Syariah (Jakarta Syariah)

Pada tanggal 29 Agustus 2023, PT Provinces Indonesia (PVI) memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah modal kerja dari Jakarta Syariah dengan pagu sebesar Rp9,55 miliar yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2024. Nisbah bagi hasil porsi bank ditentukan pada saat pencairan atau penarikan pembiayaan sesuai Surat Pemberitahuan Indikasi Nilai Keuntungan. Pinjaman ini dijamin dengan tagihan dan potensi tagihan atas proyek yang dibiayai dan unit tempat usaha yang berlokasi di Rasuna Office Park seluas 270,26 m².

Fasilitas pembiayaan ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 29 Agustus 2025 dan akan jatuh tempo pada tanggal 31 Agustus 2026. Perubahan terakhir terkait dengan peningkatan pagu pinjaman menjadi sebesar Rp11,50 miliar. Pinjaman ini dijamin dengan tagihan dan potensi tagihan atas proyek yang diperoleh PVI dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang berlokasi di Kelurahan Karet Kuningan seluas 442,06 m².

b. PT BPR Syariah Hijra Alami (Alami)

Pada tanggal 11 Maret 2025, PT Provinces Indonesia (PVI) memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah modal kerja dari Alami dengan pagu sebesar Rp9 miliar yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 11 Maret 2026 dan hasil porsi bank sebesar 15%. Pinjaman ini dijamin dengan deposito atau tabungan di bank sebesar 30% dari nilai plafon atau setiap pencairan, piutang lancar yang dimiliki PVI, giro mundur atas rekening bank penerima pembayaran dan *corporate guarantee* dari BSU.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, perjanjian fasilitas pinjaman ini masih dalam proses perpanjangan.

**20. SHORT-TERM MUSYARAKAH FINANCING AND
NON-BANK LOAN (Continued)**

a. PT Bank DKI Syariah (Jakarta Syariah)

On August 29, 2023, PT Provinces Indonesia (PVI) obtained a working capital Musyarakah Financing facility from Jakarta Syariah with a maximum amount of Rp9.55 billion which was used for working capital purposes. This facility was due on August 29, 2024. The profit sharing ratio for the bank portion is determined at the time of disbursement or withdrawal of financing in accordance with the Profit Value Indication Notification Letter. This loan was secured by receivables and potential receivables of the financed project and business premises unit located in Rasuna Office Park covering an area of 270.26 m².

This financing facility has been restructured several times, the latest on August 29, 2025, and will be due on August 31, 2026. The latest amendment due to increase of credit ceiling amounted to Rp11.50 billion. This loan was secured by receivables and potential receivables obtained by PVI and secured by Rights of Strata Title Ownership in Multi Storey Building Units (SHMSRS) located in Karet Kuningan, covering an area of 442.06 m².

b. PT BPR Syariah Hijra Alami (Alami)

On March 11, 2025, PT Provinces Indonesia (PVI) obtained working capital in the form of a Musyarakah facility from Alami with a maximum amount of Rp9 billion which was used for working capital purposes. This facility will be due In March, 2025 and the bank's portion yields 15%. This loan was secured deposit or savings in the bank amounting to 30% of the plafond or each disbursement, current receivables owned by PVI, post dated check on the recipient's bank account and corporate guarantee from BSU.

Until the completion date of the consolidated financial statements, the addendum of the loan facility agreement is still in process.

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN PINJAMAN
DARI PIHAK SELAIN BANK JANGKA PENDEK
(Lanjutan)**

c. PT Bank Jabar Banten Syariah (BJB Syariah)

Pada tanggal 29 November 2022, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah atas modal kerja dari BJB Syariah dengan pagu sebesar Rp300 juta yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 November 2023 dan hasil porsi bank sebesar 5,25%. Pinjaman ini dijamin dengan deposito berjangka sebesar Rp 300 juta.

Perjanjian fasilitas pembiayaan ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir pada tanggal 23 Desember 2025, dan jatuh tempo pada tanggal 23 Desember 2026.

Pembayaran pembiayaan musyarakah dan pinjaman dari pihak selain bank jangka pendek Grup pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp13,27 miliar dan Rp2 miliar merupakan pinjaman yang diberikan oleh Jakarta Syariah ke PVI.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

**20. SHORT-TERM MUSYARAKAH FINANCING AND
NON-BANK LOAN (Continued)**

c. PT Bank Jabar Banten Syariah (BJB Syariah)

On November 29, 2022, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) obtained working capital in the form of a Musyarakah facility from BJB Syariah with a maximum amount of Rp300 million which was used for working capital purposes. This facility was due on November 29, 2023 and the bank's portion yields 5.25%. This loan was secured by a time deposit of Rp300 million.

The loan facility agreement has been extended several times, with the latest on December 23, 2025, and will be due on December 23, 2026.

The Group's payments for short-term musyarakah financing and non-bank loan in 2025 and 2024 amounting to Rp13.27 billion and Rp2 billion, respectively, pertains to loans given by Jakarta Syariah to PVI.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that it has complied with all the credit requirements specified in the agreements.

21. UTANG USAHA

21. TRADE PAYABLES

	2025	2024	
<u>Pihak ketiga:</u>			<u>Third parties</u>
PT Yasa Patria Perkasa	42.500	42.500	PT Yasa Patria Perkasa
PT Berca Schindler Lifts	3.181	3.712	PT Berca Schindler Lifts
PT PP (Persero) Tbk	1.940	7.940	PT PP (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	62.240	57.412	Others (each below of Rp2 billion)
Total	109.861	111.564	Total

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

The summary of aging schedule of trade payables is as follows:

	2025	2024	
Sampai dengan 60 hari	30.567	15.534	Up to 60 days
61 hari sampai 90 hari	22.027	6.720	61 days to 90 days
Lebih dari 90 hari	57.267	89.310	More than 90 days
Total	109.861	111.564	Total

Seluruh utang usaha Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

All of the Group's trade payables are denominated in Rupiah currency.

22. UTANG LAIN-LAIN

22. OTHER PAYABLES

a. Liabilitas Jangka Pendek

a. Short-Term Liabilities

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
PT Lumbang Teknologi Envirotama	69.700	-	PT Lumbang Teknologi Envirotama
Arch Advisory Limited	35.447	35.123	Arch Advisory Limited
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp4 miliar)	91.863	122.811	Others (each below of Rp4 billion)
Total	<u>197.010</u>	<u>157.934</u>	Total

b. Liabilitas Jangka Panjang

b. Long-Term Liabilities

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
PT Lumbang Teknologi Envirotama	-	69.700	PT Lumbang Teknologi Envirotama
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp4 miliar)	17.505	17.733	Others (each below of Rp4 billion)
Total	<u>17.505</u>	<u>87.433</u>	Total

PT Lumbang Teknologi Envirotama

PT Lumbang Teknologi Envirotama

Pada tanggal 23 September 2022, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), Entitas Anak, dan PT Lumbang Teknologi Envirotama (LTE) telah menandatangani Perjanjian Pinjaman dimana GAP bermaksud meminjam dana kepada LTE dengan plafon sebesar Rp200 miliar. Bunga atas pinjaman adalah sebesar 10% per tahun dari total dana yang telah diterima oleh GAP. Perjanjian ini telah diubah, dengan perubahan terakhir atas perpanjangan jangka waktu sampai dengan tanggal 23 September 2026. Pinjaman dipergunakan untuk modal kerja GAP.

On September 23, 2022, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), a Subsidiary, and PT Lumbang Teknologi Envirotama (LTE) signed a loan agreement wherein GAP intends to borrow funds from LTE with a ceiling of Rp200 billion. Interest on the loan is 10% per annum of the total funds received by GAP. This agreement has been amended, latest related to renewal of loan maturity date until September 23, 2026. The loan is used for GAP's working capital.

Arch Advisory Limited

Arch Advisory Limited

Utang lain-lain kepada Arch Advisory Limited merupakan utang Perusahaan yang berasal dari jasa dan penggantian biaya atas restrukturisasi utang obligasi BLD Investments Pte. Ltd., Entitas Anak.

Other payables to Arch Advisory Limited represents payables of the Company which were derived from services and reimbursement costs related to the bond restructuring of BLD Investment Pte. Ltd., a Subsidiary.

Rincian utang lain-lain berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

The detail of other payables based on currencies denominated is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rupiah	179.068	210.244	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	35.447	35.123	United States Dollar
Total	<u>214.515</u>	<u>245.367</u>	Total

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

23. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR DAN PROVISI

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban masih harus dibayar		
Taksiran biaya fasilitas umum dan sosial	272.761	274.123
Pengembangan tanah, bangunan dan prasarana	80.704	88.817
Bunga pinjaman	42.870	39.043
Pajak dan denda pajak	8.527	11.333
Kontraktor	4.377	2.446
Sewa	879	4.411
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	45.217	48.191
Subtotal	<u>455.335</u>	<u>468.364</u>
Provisi		
Provisi (Catatan 47a)	88.621	85.128
Total	<u>543.956</u>	<u>553.492</u>

Pengembangan tanah, bangunan dan prasarana yang masih harus dibayar masing-masing pada tahun 2025 dan 2024, merupakan estimasi dari pengembangan proyek PT Mutiara Masyhur Sejahtera atas Kahuripan Nirwana Sidoarjo, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk atas apartemen J.Sky dan PT Bakrie Nirwana Realty atas Perumahan Bumi Pakuan.

23. ACCRUED EXPENSES AND PROVISION

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Accrued expenses		
Estimated public and social facilities expenses		
Development of land, buildings and infrastructure		
Loan interest		
Tax and penalties		
Contractor		
Lease		
Others (each below of Rp2 billion)		
Subtotal		
Provision		
Provision (Note 47a)		
Total		

Accrued development of land, buildings and infrastructure development in 2025 and 2024 represents estimated costs for the project development of PT Mutiara Masyhur Sejahtera for Kahuripan Nirwana Sidoarjo, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk for J.Sky apartment and PT Bakrie Nirwana Realty for residential estate Bumi Pakuan.

24. UANG MUKA PELANGGAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Pihak ketiga</u>		
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	272.040	288.112
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	19.798	19.587
Penyewa ruangan dan lapangan	14.612	16.250
Total pihak ketiga	<u>306.450</u>	<u>323.949</u>
<u>Pihak berelasi (Catatan 38e)</u>		
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	22.824	16.900
Total	329.274	340.849
Dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>228.577</u>	<u>268.100</u>
Bagian jangka panjang	<u>100.697</u>	<u>72.749</u>

Seluruh uang muka pelanggan Grup dalam mata uang Rupiah.

24. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Third parties</u>		
Sales of land, residential and apartment		
Tenants and managements of office spaces		
Tenants of space and courts		
Total third parties		
<u>Related parties (Note 38e)</u>		
Tenants and managements of office spaces		
Total		
Less realized within one year		
Long-term portion		

All of the Group's advances from customers are denominated in Rupiah currency.

24. UANG MUKA PELANGGAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, uang muka pelanggan terutama atas penjualan tanah, rumah dan apartemen termasuk di dalamnya liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajibannya belum terpenuhi.

24. ADVANCES FROM CUSTOMERS (Continued)

As of December 31, 2025 and 2024, advances from customers mainly consisted of sales of land, residential and apartment including contract liabilities pertaining to advances for the sales of land and buildings of the Group received from customers whose obligations have not been satisfied.

25. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

25. DEFERRED INCOME

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
Penyewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan	5.327	9.087	Tenants of space, courts and membership fees
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	41	55	Tenants and managements of office spaces
Total pihak ketiga	<u>5.368</u>	<u>9.142</u>	Total third parties
<u>Pihak berelasi (Catatan 38f)</u>			<u>Related parties (Note 38f)</u>
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	-	6.468	Tenants and managements of office spaces
Total	5.368	15.610	Total
Dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>4.821</u>	<u>14.762</u>	Less realized within one year
Bagian jangka panjang	<u>547</u>	<u>848</u>	Long-term portion

Pendapatan ditangguhkan terutama merupakan selisih lebih antara uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan.

Deferred income mainly consists of excess cash received over the income recognized.

26. PERPAJAKAN

26. TAXATION

a. Utang Pajak

a. Taxes Payable

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pasal 21	23.745	28.521	Article 21
Pasal 23 dan 26	1.751	1.799	Articles 23 and 26
Pasal 25	421	269	Article 25
Pasal 29	9.809	8.851	Article 29
Pasal 4 (2)	39.192	41.091	Article 4 (2)
Pajak Bumi Bangunan	82.963	96.412	Land and Building Tax
Pajak Pertambahan Nilai	50.252	47.033	Value Added Tax
Pajak Pembangunan I	3.448	4.297	Development Tax I
Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar	2.361	3.714	Assessment Letter
Pajak Parkir Daerah	537	539	Local Parking Tax
Pajak Hiburan	463	71	Entertainment Tax
Total	<u>214.942</u>	<u>232.597</u>	Total

26. PERPAJAKAN (Lanjutan)

26. TAXATION (Continued)

b. Beban Pajak Final

Akun ini merupakan pajak penghasilan final atas penjualan tanah dan bangunan, dan persewaan dari Entitas Anak masing-masing sebesar Rp16,12 miliar dan Rp12,68 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

b. Final Income Tax

This account represents final income tax on sales of land and buildings, and rental from Subsidiaries amounting to Rp16.12 billion and Rp12.68 billion as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

c. Taksiran Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

c. Provision for Income Tax Benefit (Expenses)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tahun berjalan - Entitas Anak	(8.130)	(8.266)	Current Year - Subsidiaries
Tangguhan - Entitas Anak	(2.176)	2.253	Deferred - Subsidiaries
Neto	<u>(10.306)</u>	<u>(6.013)</u>	Net

d. Rekonsiliasi Pajak Penghasilan Badan Konsolidasian

d. Reconciliation of the Consolidated Corporate Income Tax

Rekonsiliasi antara rugi sebelum manfaat (beban) pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran rugi fiskal Perusahaan untuk yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between loss before income tax benefit (expense) as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the estimated fiscal loss of the Company for the years ended December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(31.779)	(95.935)	Loss before income tax benefit (expense) in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Ditambah:			Addition:
Laba Entitas Anak sebelum manfaat pajak - neto	11.678	55.803	Subsidiaries' profit before income tax benefit - net
Rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	(20.101)	(40.132)	Loss before income tax benefit (expense) attributable to the Company
Beda tetap:			Permanent differences:
Pajak dan denda	1.594	1.888	Tax and penalty
Gaji, upah dan tunjangan Representasi dan sumbangan	415	231	Salaries, wages and allowance Representation and donations
Penghasilan bunga yang pajaknya bersifat final	160	278	Interest income subjected to final tax
Lain-lain	(327)	(485)	Others
Total beda tetap	<u>3.749</u>	<u>33.665</u>	Total permanent differences
Taksiran rugi fiskal sebelum kompensasi rugi fiskal tahun sebelumnya	(16.352)	(6.467)	Estimated fiscal loss before fiscal loss compensation of the previous year

26. PERPAJAKAN (Lanjutan)

26. TAXATION (Continued)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya	(129.947)	(197.466)	<i>Accumulated fiscal loss of the previous year</i>
Rugi fiskal kadaluarsa	100.183	51.465	<i>Expired fiscal losses</i>
Koreksi rugi fiskal dari Surat Ketetapan Pajak	-	22.521	<i>Fiscal loss correction from Tax Assessment Letters</i>
Akumulasi rugi fiskal akhir tahun	<u>(46.116)</u>	<u>(129.947)</u>	<i>Accumulated fiscal loss at the end of the year</i>

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah taksiran rugi fiskal pada tahun 2025 seperti yang disajikan di atas akan dilaporkan oleh Perusahaan dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

In this consolidated financial statements, the amount of estimated fiscal loss in 2025 as presented above will be reported by the Company in its Annual Income Tax Return (SPT) to the Tax Office.

e. Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax

Perhitungan manfaat pajak tangguhan Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Calculation of deferred tax benefits of the Group for the years ended December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>2025</u>				
	<u>Pada Awal Tahun/ At Beginning of Year</u>	<u>Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Credited (Charged) to Profit or Loss</u>	<u>Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income</u>	<u>Pada Akhir Tahun/ At End of Year</u>	
Aset Pajak Tangguhan Entitas Anak					<i>Subsidiaries Deferred Tax Assets</i>
PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	27.722	(2.532)	(67)	25.123	<i>PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)</i>
PT Jasa Boga Raya	176	(3)	-	173	<i>PT Jasa Boga Raya</i>
Total aset pajak tangguhan	<u>27.898</u>	<u>(2.535)</u>	<u>(67)</u>	<u>25.296</u>	<i>Total deferred tax assets</i>
Liabilitas Pajak Tangguhan Entitas Anak					<i>Subsidiaries Deferred Tax Liabilities</i>
Entitas Anak: PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	38.683	(359)	-	38.324	<i>Subsidiaries: PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)</i>
Total liabilitas pajak tangguhan	<u>38.683</u>	<u>(359)</u>	<u>-</u>	<u>38.324</u>	<i>Total deferred tax liabilities</i>
Aset (liabilitas) pajak tangguhan - neto	<u>(10.785)</u>	<u>(2.176)</u>	<u>(67)</u>	<u>(13.028)</u>	<i>Deferred tax assets (liabilities) - net</i>

26. PERPAJAKAN (Lanjutan)

26. TAXATION (Continued)

	2024					
	Pada Awal Tahun/ At Beginning of Year	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Credited (Charged) to Profit or Loss	Pengambilalihan Entitas Anak/ Acquisition of a Subsidiary	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income	Pada Akhir Tahun/ At End of Year	
Aset Pajak Tangguhan Entitas Anak						Subsidiaries Deferred Tax Assets
PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	25.652	2.256	-	(186)	27.722	PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)
PT Jasa Boga Raya	179	(3)	-	-	176	PT Jasa Boga Raya
Total aset pajak tangguhan	<u>25.831</u>	<u>2.253</u>	<u>-</u>	<u>(186)</u>	<u>27.898</u>	Total deferred tax assets
Liabilitas Pajak Tangguhan Entitas Anak						Subsidiaries Deferred Tax Liabilities
Liabilitas pajak tangguhan atas penyesuaian nilai wajar akuisisi Entitas Anak	669	(669)	-	-	-	Deferred tax liabilities on fair value adjustment acquisition of a Subsidiary
Entitas Anak: PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	35.549	669	2.465	-	38.683	Subsidiaries: PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)
Total liabilitas pajak tangguhan	<u>36.218</u>	<u>-</u>	<u>2.465</u>	<u>-</u>	<u>38.683</u>	Total deferred tax liabilities
Aset (liabilitas) pajak tangguhan - neto	<u>(10.387)</u>	<u>2.253</u>	<u>(2.465)</u>	<u>(186)</u>	<u>(10.785)</u>	Deferred tax assets (liabilities) - net

Grup tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari rugi fiskal, karena sebagian besar pendapatan Grup dikenakan pajak final dan Entitas Anak yang pendapatannya tidak dikenakan pajak final, manajemen berpendapat bahwa terdapat ketidakpastian Entitas Anak dalam memperoleh laba kena pajak yang memungkinkan pemanfaatan aset pajak tangguhan dari rugi fiskal.

The Group does not recognize deferred tax assets resulting from tax losses, due to most of the Group is income is subject to final tax, and for the Subsidiaries whose income is not subject to final tax, management believes that there is uncertainty on the Subsidiaries for having taxable profit which enables the utilization of the deferred tax assets from the tax losses.

f. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) diterbitkan terkait beberapa jenis pajak, beserta sanksi pajak yang harus dibayarkan oleh Grup, terutama milik Perusahaan dan BSU.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo utang pajak SKPKB masing-masing sebesar Rp2,36 miliar dan Rp3,71 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sanksi denda dan bunga pajak masih harus dibayar atas SKPKB disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Masih Harus Dibayar" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 23).

f. Underpayment Tax Assessment Letter

On December 31, 2025 and 2024, Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) were issued regarding several types of taxes, along with the tax penalties to be paid by the Group, mainly those of the Company and BSU.

As of December 31, 2025 and 2024, the outstanding balance of SKPKB tax payables amounted to Rp2.36 billion and Rp3.71 billion, respectively.

As of December 31, 2025 and 2024, accrued taxes penalties and interest on SKPKB are presented as part of "Accrued Expenses" accounts in the consolidated statement of financial position (Note 23).

26. PERPAJAKAN (Lanjutan)

g. Tarif Pajak

Pendapatan Grup dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% sampai dengan 7 September 2016 dan setelah itu sebesar 2,5%, sedangkan pendapatan dari sewa dikenakan pajak final sebesar 10%.

Untuk pendapatan Grup yang tidak terkena pajak final, dikenakan tarif sebesar 22% atas jumlah penghasilan kena pajak.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2020 tanggal 31 Maret 2020 dan telah ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 2 Tahun 2020. Kebijakan di bidang Perpajakan berupa penyesuaian tarif pajak penghasilan badan menjadi sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan sebesar 20% yang berlaku mulai tahun pajak 2022. Wajib pajak dalam negeri yang berbentuk perseroan terbuka dengan jumlah saham yang diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia minimal 40%, dapat memperoleh tarif lebih rendah 3% dari tarif tersebut di atas.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah menerbitkan UU No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, yang di dalamnya menetapkan tarif pajak penghasilan badan untuk tahun 2022 adalah sebesar 22%, di mana Pemerintah membatalkan peraturan sebelumnya yaitu UU No. 2 Tahun 2020 yang menyebutkan tarif pajak penghasilan badan sebesar 20%.

h. Administrasi

Di bawah Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, perusahaan menyerahkan SPT berdasarkan penilaian sendiri.

Berdasarkan Undang-undang Perpajakan No. 28/2007 mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, DJP dapat menetapkan dan mengubah liabilitas pajak tersebut dalam batas waktu lima (5) tahun sejak saat terutang pajak.

26. TAXATION (Continued)

g. Tax Rates

Revenue of the Group from the transfer of rights on land and/or buildings is subject to final tax of 5% until September 7, 2016 and thereafter at 2.5%, while revenue from the lease is subject to final tax of 10%.

Revenue of the Group which is not subject to final tax, is taxed 22% on the amount of its taxable income.

Pursuant to Government Regulation in Lieu of Law of the Republic of Indonesia No. 1 Year 2020 dated March 31, 2020 and has been established as Law No. 2 Year 2020. The Taxation Policy in the form of an adjustment of corporate income tax rate become 22% which applies commencing in the fiscal years 2020 and 2021, and 20% applicable commencing from the fiscal year 2022. Domestic taxpayers in the form of public listed companies with the number of shares traded on the Indonesian stock exchange of at least 40%, can obtain a lower rate of 3% of the aforementioned rate.

On October 29, 2021, the Government issued Law No. 7 of 2021 on the Harmonization of Tax Regulations, which stipulates that the corporate income tax rate for 2022 is 22%, wherein the Government canceled the previous regulation, Law No. 2 of 2020 which stated that the corporate income tax rate is 20%.

h. Administration

Under the taxation laws of Indonesia, companies submit tax returns on the basis of self-assessment.

Based on Taxation Law No. 28/2007 concerning the General Provision and Procedure of Taxation, DGT may assess or amend the tax liability within five (5) years from the time the tax becomes due.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG

27. LONG-TERM BANK LOANS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	137.000	221.000	<i>PT Bank Mayapada Internasional Tbk</i>
PT Bank KB Indonesia Tbk	83.297	91.958	<i>PT Bank KB Indonesia Tbk</i>
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	63.788	80.760	<i>PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	38.371	-	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	19.318	110.368	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk</i>
PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana	10.878	12.808	<i>PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana</i>
PT Bank Panin Tbk	36	441	<i>PT Bank Panin Tbk</i>
PT BPR Intidana Sukses Makmur	-	15.752	<i>PT BPR Intidana Sukses Makmur</i>
Total	352.688	533.087	<i>Total</i>
Dikurangi bagian yang tempo dalam waktu satu tahun	142.219	165.784	<i>Less current portion</i>
Bagian jangka panjang	<u>210.469</u>	<u>367.303</u>	<i>Long-term portion</i>

**a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

Pada tanggal 7 April 2016, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dari Mayapada dengan jumlah maksimum sebesar Rp326 miliar, yang terdiri dari:

1. Fasilitas pinjaman tetap *on demand* sebesar Rp300 miliar;
2. Fasilitas pinjaman rekening koran sebesar Rp26 miliar.

Pinjaman tersebut dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 553.896 m² yang terletak di kecamatan Sukodono, Krian dan Wonoayu.

Fasilitas pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 29 April 2024, MMS memperoleh surat persetujuan restrukturisasi dari Mayapada mengenai perubahan tingkat suku bunga menjadi 12% serta perubahan tanggal jatuh tempo menjadi tanggal 30 Maret 2028.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah untuk pengembangan yang dimiliki oleh MMS dan Entitas Anak dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 468.206 m² berlokasi di kecamatan Sukodono, Krian dan Wonoayu.

**a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

On April 7, 2016, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, obtained a working capital loan facility from Mayapada with a maximum amount of Rp326 billion, which consisted of:

1. *Fixed on demand loan facility of Rp300 billion;*
2. *Current account loan facility of Rp26 billion.*

The loan was collateralized by the Building Right of Use Certificate (SHGB) with an area of 553,896 sqm which is located in the sub district of Sukodono, Krian and Wonoayu.

This loan facility has been restructured several times, the latest being on April 29, 2024, MMS obtained a restructuring approval letter from Mayapada regarding a change in the interest rate to 12% and a change in the maturity date to March 30, 2028.

The loan was collateralized by land for development owned by MMS and its Subsidiary, secured by a Building Right of Use Certificate (SHGB) with an area of 468,206 m², located in the subdistricts of Sukodono, Krian and Wonoayu.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

b. PT Bank KB Indonesia Tbk. (KB Indonesia)

b. PT Bank KB Indonesia Tbk. (KB Indonesia)

Rincian pinjaman kepada KB Indonesia adalah sebagai berikut:

The detail of loan to KB Indonesia is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk	83.297	91.398	PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk
PT Bakrie Swasakti Utama	-	560	PT Bakrie Swasakti Utama
Total	<u>83.297</u>	<u>91.958</u>	Total

1. Pada tanggal 31 Maret 2016, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), Entitas Anak, memperoleh fasilitas kredit investasi (Fasilitas Kredit I) yang akan digunakan untuk pembiayaan kembali *The Jungle Waterpark Bogor* dari KB Indonesia dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp45 miliar. Fasilitas kredit ini dikenai tingkat bunga tahunan sebesar 13% dan jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2021. Pinjaman ini dijamin dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 m² dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.

1. On March 31, 2016, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), a Subsidiary, obtained an investment credit facility (Credit Facility I) from KB Indonesia that was used for refinancing *The Jungle Water Park Bogor* with a credit ceiling amounting to Rp45 billion. This credit facility bears an annual interest rate of 13% and was to be due on March 31, 2021. This loan is secured with 12 SHGB of land and building with a total area of 68,998 m² and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.

2. Pada tanggal 16 Mei 2013, GAP memperoleh fasilitas kredit investasi (Fasilitas Kredit II) untuk pengembangan kawasan Bogor Nirwana Residence dari KB Indonesia sebesar Rp75 miliar. Fasilitas kredit ini akan jatuh tempo pada bulan Juni 2020 dan dikenakan tingkat suku bunga tahunan sebesar 11%. Pinjaman ini dijamin dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 m² dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.

2. On May 16, 2013, GAP obtained an investment credit facility (Credit Facility II) from KB Indonesia amounting to Rp75 billion, which was used for the development of Bogor Nirwana Residence area. This credit facility was to be due in June 2020 and bears an annual interest rate of 11%. This loan is secured with 12 SHGB of land and building with an area of 68,998 m² and 50 Certificates of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.

Fasilitas kredit di atas telah direstrukturisasi beberapa kali, yang terakhir pada tanggal 27 Agustus 2025, dimana GAP memperoleh persetujuan restrukturisasi atas seluruh fasilitas kredit dari Bank KB berdasarkan surat persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit untuk mendapatkan perpanjangan pembayaran angsuran yang harus dibayar oleh GAP sebagai berikut:

The credit facilities mentioned above have been restructured several times, with the most recent restructuring on August 27, 2025, in which GAP obtained approval for the restructuring of all credit facilities from Bank KB based on the Credit Facility Restructuring Approval Letter to obtain an extension for the installment payments that GAP is required to pay as follows:

- Jatuh tempo pinjaman telah diperpanjang menjadi Juni 2029 untuk Fasilitas Kredit I dan II.
- Tingkat suku bunga tahunan adalah 6%.
- Bulan pertama sampai dengan bulan ke duabelas dibayarkan Rp500 juta.
- Bulan ke tigabelas sampai jatuh tempo dibayarkan sesuai jadwal pelunasan.
- Bunga yang ditangguhkan dibayarkan diakhir jatuh tempo fasilitas.

- Loan maturity dates have been extended to June 2029 for Credit Facility I and II.
- Annual interest rate is 6%.
- The first month to the twelfth month is paid Rp500 million.
- Thirteenth month until maturity is paid according to the repayment schedule.
- Deferred interest is paid at the end of the facility's maturity.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian kredit dengan KB Indonesia, selama fasilitas kredit belum dilunasi, GAP dibatasi untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari KB Indonesia:

1. Memberikan pinjaman kepada anggota Grup yang lain atau kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan bidang usaha GAP.
2. Melakukan pembayaran/pelunasan pinjaman kepada pemegang saham.
3. Melakukan *overdraft* dan *cross selling*.
4. Melakukan perubahan komposisi pemegang saham.
3. Pada bulan Juli 2014, BSU, Entitas Anak, memperoleh fasilitas pinjaman kredit investasi dari KB Indonesia dengan jumlah maksimum sebesar Rp45 miliar. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 14% per tahun dan akan jatuh tempo dalam waktu enam puluh (60) bulan. Pinjaman ini dijamin dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) milik BSU atas 79 unit condotel dengan luas total 6.398 m² dan dua (2) unit ruang kantor di Bakrie Tower dengan luas total 2.860,7 m². BSU telah mencairkan seluruh fasilitas kredit yang tersedia sebesar Rp45 miliar.

Sehubungan dengan pinjaman tersebut di atas, BSU diwajibkan memenuhi persyaratan tertentu, antara lain:

1. Menyesuaikan posisi utang PT Superwish Perkasa (SP) dengan posisi *saldo* utang terakhir setelah dilakukan pelunasan sebagian dan tercatat di dalam laporan keuangan BSU per September 2014;
2. Menyerahkan *letter of comfort* dari Perusahaan, pemegang saham, yang menyatakan bahwa apabila terjadi arus kas negatif, maka Perusahaan harus memenuhi seluruh kewajiban kepada KB Indonesia;
3. Menyerahkan Laporan Kinerja Aston Rasuna Hotel Epicentrum Jakarta yang mencantumkan rasio okupansi, tarif rata-rata kamar, dan laba rugi setiap bulan;
4. Menyerahkan laporan kinerja ruang perkantoran (Bakrie Tower lantai 41-42, Gedung Wisma Bakrie 1 dan Gedung Wisma Bakrie 2) yang meliputi laporan okupansi, harga sewa dan *service charge*, beserta daftar tenant;
5. Menyerahkan laporan kinerja operasional Plaza Festival yang meliputi laporan rasio okupansi, dan harga sewa serta *service charge* beserta daftar tenant;

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

According to the loan agreement with KB Indonesia, if the credit is not yet fully paid, GAP is restricted from performing the following actions without prior written approval from KB Indonesia:

1. Provide loans to other Group members or other parties which are not related to the GAP's business line.
2. Pay off/settle any loans to shareholders.
3. Perform *overdraft* and *cross selling*.
4. Perform changes to composition of shareholders.
3. In July 2014, BSU, a Subsidiary, obtained an investment credit loan facility from KB Indonesia with a maximum amount of Rp45 billion. This loan facility bears an annual interest rate of 14% and was due within sixty (60) months. This loan was secured by Certificates of Property Rights on Apartments (SHMARS) owned by BSU of 79 condotel units with a total area of 6,398 m² and two (2) units of office space in Bakrie Tower with a total area of 2,860.7 m². BSU has withdrawn all the available credit facilities amounting to Rp45 billion.

In relation to the above loans, BSU is obliged to fulfill certain requirements, which, among others are:

1. Adjusting the payables of PT Superwish Perkasa (SP) to the latest outstanding payables after partial repayment and carried in BSU's financial statement as of September 2014;
2. Submitting a letter of comfort from the Company, the shareholder, which stated if there is negative cash flow, the Company has to fulfill all of the obligation to KB Indonesia;
3. Providing a Performance Report of Aston Rasuna Hotel Epicentrum Jakarta that contains the occupancy ratio, average room rates and profit or loss every month;
4. Providing performance report of office space (Bakrie Tower floors 41-42, Wisma Bakrie 1 and Wisma Bakrie 2) that includes the occupancy report, rental price and service charge, as well as list of tenants;
5. Providing performance reports on Plaza Festival covering occupancy ratio reports, and rental price and service charge along with a tenant list;

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

6. Jaminan diasuransikan dengan asuransi Property All Risk (PAR) dengan klausul banker's clause KB Indonesia melalui asuransi rekanan KB Indonesia dan ditutup melalui PT Bina Dana Sejahtera;
7. Menjaga rasio jaminan minimal 1:1,25 dari nilai likuidasi jaminan.

Perjanjian ini telah mengalami perubahan, terakhir pada tanggal 28 Juli 2021, BSU memperoleh surat persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bukopin mengenai perubahan jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2025, perubahan tingkat suku bunga menjadi 12% per tahun, serta perubahan jadwal pembayaran pokok dan bunga. Bunga dan denda dari pinjaman restrukturisasi sebelumnya akan dibayarkan pada bulan ke-19 sejak restrukturisasi sampai dengan fasilitas kredit lunas secara prorata, termasuk beberapa perubahan sebagai berikut:

1. BSU diwajibkan memenuhi persyaratan tambahan, antara lain:
 - a. BSU wajib mendahulukan pembayaran kewajiban kepada PT Bank KB Indonesia Tbk sebelum pembayaran kepada pihak ketiga lainnya.
 - b. Apabila BSU wanprestasi, maka seluruh kewajiban dan keringanan yang telah diberikan akan diperhitungkan kembali. Sehingga menurut penilaian Bank, BSU tidak memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajiban kredit, dengan demikian bank berhak melakukan lelang/eksekusi secara langsung atau mengalihkan hak tagih Bank kepada pihak ketiga.
 - c. Pembayaran kembali (termasuk pembayaran bunga) ditinjau setiap bulan dan dapat disesuaikan/ditingkatkan oleh bank sewaktu-waktu apabila kondisi usaha BSU membaik.
 - d. BSU diperkenankan untuk melakukan percepatan pembayaran/pelunasan tanpa dikenakan denda.
 - e. Jaminan dinilai kembali (relaksasi) sekurang-kurangnya setiap 12 (dua belas) bulan sekali oleh perusahaan penilai independen rekanan bank sesuai ketentuan bank.
 - f. Seluruh jaminan dibebani dengan *banker's clause* melalui perusahaan asuransi rekanan bank sampai dengan fasilitas kredit lunas.

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

6. The guarantee is insured under Property All Risk (PAR) insurance with a banker's clause of KB Indonesia through KB Indonesia's insurance partner and closed through PT Bina Dana Sejahtera;
7. Maintaining the minimum guarantee ratio of 1:1.25 of the guarantee liquidation value.

This agreement has been amended, the latest on July 28, 2021, BSU obtained a letter of approval for the restructuring of credit facilities from Bukopin regarding the change in loan maturity to March 31, 2025, change of interest rate to 12% p.a., and change of principal and interest payment schedule. Interest and penalties from the previous restructuring loan will be paid in the 19th month since the restructuring until the credit facility is paid off on a prorated basis including changes are as follows:

1. BSU is required to meet additional requirements, including:
 - a. BSU is required to prioritize payment of obligations to PT Bank KB Indonesia Tbk before payment to other third parties.
 - b. If BSU defaults, then all obligations and relief provided will be recalculated so that according to the Bank's assessment, BSU does not have the ability to settle credit obligations, then the bank has the right to conduct a direct auction/execution or transfer the Bank's collection rights to a third party.
 - c. The repayment schedule (including interest payments) is reviewed every month and can be adjusted/increased by the bank at any time if BSU's business conditions improve.
 - d. BSU can make accelerated payments/settlements and is not subject to penalties.
 - e. The guarantee will be reassessed (relaxed) at least every 12 (twelve) months by an independent appraisal company partnering with the bank in accordance with bank regulations.
 - f. All collateral is burdened with the bank's banker's clause through the bank's partner insurance company until the credit facility is completed.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

- g. Fasilitas kredit ini dapat menjadi non-restruktur bila telah lancar sesuai dengan restrukturisasi kredit.
2. Pelepasan jaminan semula, antara lain:
- a. 79 unit kondotel dengan total luas 6.398 m² menjadi 40 unit kondotel dengan total luas 3.460 m².
- b. Dua (2) unit ruang kantor di Bakrie Tower seluas 2.860,7 m² menjadi satu (1) unit dengan luas 1.430,35 m².

Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 28 Februari 2025.

c. PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Delta Artha (Perseroda) (BPR Delta)

Rincian pinjaman kepada BPR Delta adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
PT Mutiara Masyhur Sejahtera	35.899	43.767	PT Mutiara Masyhur Sejahtera
PT Graha Istana Nirwana	27.889	36.993	PT Graha Istana Nirwana
Total	63.788	80.760	Total

1. Pada tanggal 26 Juni 2024, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, menandatangani perjanjian utang sindikasi dengan PT BPR Delta Artha (Perseroda), PD BPR Bank Daerah Bojonegoro, PT BPR Jwalita Trenggalek (Perseroda), PT BPR Majatama (Perseroda), PT BPR Bank Tulungagung (Perseroda), PT BPR Tapin Selatan Mandiri Sejahtera, PT BPR Danumas Binadhana, PT BPR Kotabaru (Perseroda), Perumda BPR Daerah Kabupaten Madiun, PT BPR Bank Bulungan (Perseroda), PT BPR Surya Artha Utama (Perseroda). BPR Delta ditunjuk sebagai koordinator pinjaman sindikasi tersebut. Kesebelas bank tersebut memberikan fasilitas kredit maksimum sebesar Rp39 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk pelunasan lahan untuk Proyek Kahuripan Nirwana di Sidoarjo.

Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga 10,75% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 26 Juni 2029.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah milik MMS dan Entitas Anak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 4.396 m² dan Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 11.117 m² yang terletak di kecamatan Buduran dan Wonoayu.

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

- g. This credit facility can be non-restructured if it has been smooth in accordance with the credit restructuring.

2. Changes to the original guarantee, among others:
- a. 79 condotel units with a total area of 6,398 m² become 40 condotel units with a total area of 3,460 m².
- b. Two (2) units of office space in Bakrie Tower with a total area of 2,860.7 m² become one (1) unit with a total area of 1,430.35 m².

This loan was settled on February 28, 2025.

c. PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Delta Artha (Perseroda) (BPR Delta)

The detail of loan to BPR Delta is as follows:

1. On June 26, 2024, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, entered into syndication loan facility agreement with PT BPR Delta Artha (Perseroda), PD BPR Bank Daerah Bojonegoro, PT BPR Jwalita Trenggalek (Perseroda), PT BPR Majatama (Perseroda), PT BPR Bank Tulungagung (Perseroda), PT BPR Tapin Selatan Mandiri Sejahtera, PT BPR Danumas Binadhana, PT BPR Kotabaru (Perseroda), Perumda BPR Daerah Kabupaten Madiun, PT BPR Bank Bulungan (Perseroda), PT BPR Surya Artha Utama (Perseroda). BPR Delta was appointed as the coordinator of the syndicated loan. The eleven banks provided a maximum credit facility of Rp39 billion. This loan is used to pay off land for the Kahuripan Nirwana Project in Sidoarjo.

This loan is subject to an interest rate of 10.75% per annum and will mature on June 26, 2029.

The loan was collateralized by land of MMS and Subsidiaries of the Building Right of Use Certificate (SHGB) with an area of 4.396 m² and Certificate of Ownership (SHM) with an area of 11,117 m² which are located in the subdistricts of Buduran and Wonoayu.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

2. Pada tanggal 26 Juni 2024, PT Graha Istana Nirwana (GIN), Entitas Anak, menandatangani perjanjian utang sindikasi dengan PT BPR Delta Artha (Perseroda), PD BPR Bank Daerah Bojonegoro, PT BPR Jwalita Trenggalek (Perseroda), PT BPR Bank Jombang (Perseroda), PT BPR Kota Pasuruan, PT BPR Majatama (Perseroda), PT BPR Surya Artha Utama (Perseroda), PT BPR Anjuk Ladang (Perseroda), PT BPR Bank Tulungagung (Perseroda), Perumda BPR Daerah Kabupaten Madiun, PT BPR Tapin Sejahtera, PT BPR Baturaja (Perseroda), PT BPR Danumas Binadhana (Perseroda). BPR Delta ditunjuk sebagai koordinator pinjaman sindikasi tersebut. Ketiga belas bank tersebut memberikan fasilitas kredit maksimum sebesar Rp42 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% per tahun, dan akan jatuh tempo pada tanggal 26 Juni 2028.

Pinjaman tersebut dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1382 dan 1383 seluas 4.396 m² yang terletak di Desa Entalsewu.

d. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Rincian pinjaman kepada BTN adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
PT Graha Multi Insani	19.318	26.118	PT Graha Multi Insani
PT Bumi Daya Makmur	-	84.250	PT Bumi Daya Makmur
Total	19.318	110.368	Total

1. Pada tanggal 22 April 2013, PT Bumi Daya Makmur (BDM), Entitas Anak, memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi dari BTN dengan jumlah maksimum sebesar Rp175 miliar. Pinjaman tersebut ditujukan untuk pembangunan kondotel Ocea sebanyak 324 unit dengan jangka waktu pinjaman selama empat (4) tahun. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 13,50% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan kepemilikan SHGB No. 327 atas nama BDM, Entitas Anak, seluas 11.052 m², corporate guarantee dari Perusahaan, standing instructions yang ditandatangani oleh pihak yang sah dan cessie atas piutang BDM, Entitas Anak, terkait semua proyek kondotel Ocea.

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

2. On June 26, 2024, PT Graha Istana Nirwana (GIN), a Subsidiary, entered into syndication loan facility agreement with PT BPR Delta Artha (Perseroda), PD BPR Bank Daerah Bojonegoro, PT BPR Jwalita Trenggalek (Perseroda), PT BPR Bank Jombang (Perseroda), PT BPR Kota Pasuruan, PT BPR Majatama (Perseroda), PT BPR Surya Artha Utama (Perseroda), PT BPR Anjuk Ladang (Perseroda), PT BPR Bank Tulungagung (Perseroda), Perumda BPR Daerah Kabupaten Madiun, PT BPR Tapin Sejahtera, PT BPR Baturaja (Perseroda), PT BPR Danumas Binadhana (Perseroda). BPR Delta was appointed as the coordinator of the syndicated loan. The thirteen banks provided a maximum credit facility of Rp42 billion. This loan is pledged for investment subject to an interest rate of 11.5% per annum and will mature on June 26, 2028.

The loan was secured by the Building Right of Use Certificate (SHGB) No. 1382 and 1383 with an area of 4,396 m² which is located in the Entalsewu Village.

d. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

The detail of loan to BTN is as follows:

1. On April 22, 2013, PT Bumi Daya Makmur (BDM), a Subsidiary, obtained a Construction Credit facility from BTN with a credit ceiling amounting to Rp175 billion. The loan was intended for the construction of 324 units of Ocea condotel with a loan period of four (4) years. This loan bears an annual interest rate of 13.50%. This loan was secured with SHGB No. 327 under the name of BDM, a Subsidiary, with an area of 11,052 m², corporate guarantee from the Company, standing instructions signed by authorized parties and cessie of receivables from BDM, a Subsidiary, related to all Ocea condotel projects.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 22 Agustus 2022, dan akan jatuh tempo pada tanggal 24 Desember 2027.

Pada tanggal 29 September 2025, BDM memperoleh surat persetujuan dari BTN atas restrukturisasi fasilitas kredit dengan pagu pinjaman sebesar Rp78,5 miliar, serta tingkat suku bunga menjadi 6,7% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2026. Pinjaman ini digunakan untuk penyelesaian Proyek Condotel Ocea yang berlokasi di Setiabudi, Jakarta Selatan. Efektif setelah proses restrukturisasi tersebut selesai, saldo utang bank yang sebelumnya disajikan sebagai bagian dari akun utang bank jangka panjang direklasifikasi menjadi utang bank jangka pendek.

2. Pada tanggal 16 Januari 2013, PT Graha Multi Insani (GMI), Entitas Anak, memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi dari BTN dengan jumlah maksimum sebesar Rp70 miliar. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga tahunan sebesar 13,50% dengan periode pinjaman 36 bulan yang jatuh tempo pada tanggal 16 Januari 2016. Pinjaman ini dijamin dengan SHGB No. 90/Mantrijeron seluas 8.761 m², yang berlokasi di Mantrijeron, Yogyakarta atas nama GMI, Entitas Anak, dan cession atas piutang usaha terkait proyek Awana Condotel dan Town House Yogyakarta.

Fasilitas pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 21 April 2022 dan jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2025. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, addendum atas perjanjian fasilitas pinjaman ini masih dalam proses perpanjangan.

e. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Mandiri)

Pada tanggal 5 Mei 2025, PT Provinces Indonesia (PVI), Entitas anak, memperoleh fasilitas pinjaman kredit investasi dari Mandiri. Bank memberikan fasilitas kredit maksimum sebesar Rp21 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk modal kerja dengan tingkat suku bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2029. Pinjaman tersebut dijamin dengan aset tetap bangunan seluas 596 m² yang terletak di Kawasan Epicentrum, Kuningan.

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

This loan agreement has been restructured several times, the latest on August 22, 2022, and will be due on December 24, 2027.

On September 29, 2025, BDM obtained an approval letter from BTN for the restructuring of its credit facility with a loan ceiling of Rp78.5 billion. The facility bears an interest rate of 6.7% per annum and will mature on 29 September 2026. The loan is intended to finance the completion of the Condotel Ocea Project located in Setiabudi, South Jakarta. Following the completion of the restructuring process, the bank loan balance that was previously presented as part of long-term bank loans was reclassified to short-term bank loans.

2. *On January 16, 2013, PT Graha Multi Insani (GMI), a Subsidiary, obtained a Credit Construction facility from BTN with a credit ceiling of Rp70 billion. This loan bears an annual interest rate of 13.50%. This loan bears an annual interest rate of 13.50% with a loan period of 36 months which will mature on January 16, 2016. This loan was secured with SHGB No. 90/Mantrijeron with an area of 8,761 m² located at Mantrijeron, Yogyakarta owned by GMI, a Subsidiary, and cession of trade receivables associated with Awana Condotel and Town House Yogyakarta project.*

This loan agreement has been restructured several times, the latest on April 21, 2022, and was due on December 16, 2025. Until the completion date of the consolidated financial statements, the addendum of the loan facility agreement is still in process.

e. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Mandiri)

On May 5, 2025, PT Provinces Indonesia (PVI), a Subsidiary, obtained an investment loan facility from Mandiri. These banks provided a maximum credit facility of Rp21 billion. The loan is intended for working capital purposes, with an annual interest rate of 10%, and will mature on April 5, 2029. The loan is secured by fixed assets building covering 596 m², located in Epicentrum Area, Kuningan.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pada tanggal 24 Desember 2025, PT Provinces Indonesia (PVI), Entitas Anak, memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang terdiri dari fasilitas kredit modal kerja non-revolving sebesar Rp20 miliar dan fasilitas kredit modal kerja transaksional revolving sebesar Rp10 miliar. Fasilitas tersebut digunakan untuk keperluan modal kerja, dikenakan tingkat suku bunga sebesar 9,75% per tahun, dan masing-masing akan jatuh tempo dalam jangka waktu 36 bulan dan 12 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit. Fasilitas ini dijamin dengan jaminan fidusia atas piutang usaha sebesar Rp37,5 miliar serta satu unit ruang kantor dengan luas 1.430,35 m² yang berlokasi di Bakrie Tower, Kuningan, Jakarta Selatan.

f. PT Bank Perekonomian Rakyat Hariarta Sedana (BPR Hariarta)

Pada tanggal 6 November 2024, PT Provinces Indonesia (PVI), Entitas anak, memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja atas uang sindikasi dengan BPR Hariarta, PT Bank Perekonomian Rakyat Gianyar Parta Sedana, PT Bank Perekonomian Rakyat Parasari Urati, PT Bank Perekonomian Rakyat Dana Mitra Sukses, PT Bank Perekonomian Rakyat Lingga Sejahtera, PT Bank Perekonomian Rakyat Satya Mitra Andalan, PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mulia Sejahtera, PT Bank Perekonomian Rakyat Dana Nagoya, PT Bank Perekonomian Rakyat Niaga Mandiri, PT Bank Perekonomian Rakyat Ciledug Dhana Semesta, PT Bank Perekonomian Rakyat Surya Artha Utama Perseroda, PT Bank Perekonomian Rakyat Magga Jaya, PT Bank Perkreditan Rakyat Bahtera Masyarakat, PT Bank Perekonomian Rakyat Pandanaran Jaya, PT Bank Perkreditan Rakyat Tapin Sejahtera, di mana BPR Hariarta ditunjuk sebagai kreditur sindikasi. Kelima belas bank tersebut memberikan fasilitas kredit maksimum sebesar Rp13 miliar.

Pinjaman ini digunakan untuk modal kerja dengan tingkat suku bunga 16% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 6 November 2029. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 3.146 m² yang terletak di Sidoarjo, Jawa Timur.

g. PT Bank Panin Tbk (Panin)

Pada tanggal 28 Juli 2017, PT Jasa Boga Raya (JBR), Entitas Anak, memperoleh fasilitas pinjaman dari Panin dengan jumlah maksimum sebesar Rp2 miliar dan tingkat suku bunga sebesar 10,50% per tahun serta akan jatuh tempo selama tujuh (7) tahun. Pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembelian ruko yang terletak di Citaringgul, Bogor, Jawa Barat. Pinjaman ini dijamin dengan ruko tersebut.

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

On December 24, 2025, PT Provinces Indonesia (PVI), a Subsidiary, obtained credit facilities from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk comprising a non-revolving working capital facility of Rp20 billion and a revolving transactional working capital facility of Rp10 billion. These facilities are used for working capital purposes, bear interest at 9.75% per annum, and will mature within 36 months and 12 months, respectively, from the date of signing of the credit agreement. The facilities are secured by fiduciary transfer of trade receivables amounting to Rp37.5 billion and an office space unit with an area of 1,430.35 m² located at Bakrie Tower, Kuningan, South Jakarta.

f. PT Bank Perekonomian Rakyat Hariarta Sedana (BPR Hariarta)

On November 6, 2024, PT Provinces Indonesia (PVI), a Subsidiary, obtained a working capital loan facility from a syndicated loan with BPR Hariarta, PT Bank Perekonomian Rakyat Gianyar Parta Sedana, PT Bank Perekonomian Rakyat Parasari Urati, PT Bank Perekonomian Rakyat Dana Mitra Sukses, PT Bank Perekonomian Rakyat Lingga Sejahtera, PT Bank Perekonomian Rakyat Satya Mitra Andalan, PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mulia Sejahtera, PT Bank Perekonomian Rakyat Dana Nagoya, PT Bank Perekonomian Rakyat Niaga Mandiri, PT Bank Perekonomian Rakyat Ciledug Dhana Semesta, PT Bank Perekonomian Rakyat Surya Artha Utama Perseroda, PT Bank Perekonomian Rakyat Magga Jaya, PT Bank Perkreditan Rakyat Bahtera Masyarakat, PT Bank Perekonomian Rakyat Pandanaran Jaya, and PT Bank Perkreditan Rakyat Tapin Sejahtera, where BPR Hariarta was appointed as the syndicated creditor. These fifteen banks provided a maximum credit facility of Rp13 billion.

The loan is intended for working capital purposes, with an annual interest rate of 16%, and will mature on November 6, 2029. The loan is secured by Building Right of Use (HGB) land covering 3,146 m², located in Sidoarjo, East Java.

g. PT Bank Panin Tbk (Panin)

On July 28, 2017, PT Jasa Boga Raya (JBR), a Subsidiary, obtained a loan facility from Panin with a maximum amount of Rp2 billion and bears an annual interest rate of 10.50% and will be due within seven (7) years. The loan was used for purchase of shophouses located at Citaringgul, Bogor, West Java. This loan was secured with those shophouses.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perjanjian ini telah diperbarui, terakhir pada tanggal 2 Agustus 2022, mengenai penangguhan pembayaran pokok pinjaman selama enam (6) bulan, perubahan tingkat suku bunga menjadi sebesar 9% per tahun dan perubahan jatuh tempo pada tanggal 28 Januari 2026 (Catatan 49a).

h. PT BPR Intidana Sukses Makmur (BISM)

Pada tanggal 13 April 2023, PT Provinces Indonesia (PVI), Entitas Anak, memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dari PT BPR Intidana Sukses Makmur (BISM) dengan pagu pinjaman sebesar Rp21 miliar. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga 16% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 13 April 2028. Pinjaman ini dijamin dengan dua (2) unit kantor di Gedung Bakrie Tower Kawasan Rasuna Epicentrum, Jakarta.

Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 7 Mei 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

Rincian pembayaran yang dilakukan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 untuk masing-masing fasilitas pinjaman adalah sebagai berikut:

	2025	2024
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	84.000	7.309
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	16.972	3.233
PT BPR Intidana Sukses Makmur	15.753	3.315
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.800	15.400
PT Bank KB Indonesia Tbk	8.661	14.785
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.629	-
PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana	1.931	192
PT Bank Panin Tbk	405	392
Total	144.151	44.626

27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

This agreement has been amended, the latest on August 2, 2022, regarding postponements of principal payment for six (6) months, change of the interest rate to 9 % per annum and loan maturity to January 28, 2026 (Note 49a).

h. PT BPR Intidana Sukses Makmur (BISM)

On April 13, 2023, PT Provinces Indonesia, (PVI), a Subsidiary, obtained a working capital loan facility from PT BPR Intidana Sukses Makmur (BISM) with a maximum amount of Rp21 billion. This loan bears an annual interest rate of 16% and will be due on April 13, 2028. This loan was secured by two (2) units of office space at Bakrie Tower Building, Rasuna Epicentrum Complex, Jakarta.

This loan was settled on May 7, 2025.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that it has met all the credit requirements specified in the agreement.

The detail of payments made for the years ended December 31, 2025 and 2024 for each loan facility is as follows:

<i>PT Bank Mayapada Internasional Tbk</i>
<i>PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)</i>
<i>PT BPR Intidana Sukses Makmur</i>
<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk</i>
<i>PT Bank KB Indonesia Tbk</i>
<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
<i>PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana</i>
<i>PT Bank Panin Tbk</i>
Total

28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG

28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Bank KB Syariah Bukopin	57.731	59.610	<i>PT Bank KB Syariah Bukopin</i>
PT Bank Syariah Indonesia	11.440	-	<i>PT Bank Syariah Indonesia</i>
PT Bank DKI Syariah	4.065	4.873	<i>PT Bank DKI Syariah</i>
Total	73.236	64.483	<i>Total</i>
Dikurangi bagian yang tempo dalam waktu satu tahun	16.392	5.188	<i>Less current portion</i>
Bagian jangka panjang	<u>56.844</u>	<u>59.295</u>	<i>Long-term portion</i>

a. PT Bank KB Syariah Bukopin (Syariah Bukopin)

a. PT Bank KB Syariah Bukopin (Syariah Bukopin)

1. Pada tanggal 7 Juni 2013, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk, (GAP), Entitas Anak memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari PT Bank KB Bukopin Syariah (Syariah Bukopin) dengan pagu sebesar Rp40 miliar, yang digunakan untuk keperluan pengembangan *cluster* perumahan di Kawasan Bogor Nirwana Residence. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Juli 2017.
2. Pada bulan Maret 2014, GAP memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 7 Maret 2017, dengan masa tenggang 15 bulan. Fasilitas ini dijamin dengan tanah SHGB No. 657 dan SHGB No. 105 atas nama GAP yang terletak di Mulyaharja, Bogor.
3. Pada bulan Maret 2015, GAP memperoleh *Line Facility* dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan untuk keperluan pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Februari 2018. Fasilitas ini dijamin dengan lima (5) SHGB atas tanah dan bangunan milik GAP yang terletak di Mulyaharja, Bogor. Selama masa fasilitas pembiayaan, GAP harus menjaga persediaan kavling yang disimpan di Syariah Bukopin dengan minimal rasio sebesar 125% dari jumlah pembiayaan berjalan.

1. On June 7, 2013, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk, (GAP), a Subsidiary obtained a Musyarakah Working Capital Financing facility from PT Bank KB Bukopin Syariah (Syariah Bukopin) with a ceiling of Rp40 billion, which was used for the cluster development of Bogor Nirwana Residence. This facility was to be due in July 2017.
2. In March 2014, GAP obtained a Musyarakah Working Capital Financing facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15 billion, which was used for the development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due on March 7, 2017, including a grace period of 15 months. This facility is secured with land under SHGB No. 657 and SHGB No. 105 owned by GAP in Mulyaharja, Bogor.
3. In March 2015, GAP obtained Line Facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15 billion, which was used for development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due in February 2018. The facility is secured with five (5) SHGB of land and buildings owned by GAP which is located in Mulyaharja, Bogor. During the period of financing facilities, GAP must maintain its land inventory which is kept in Syariah Bukopin with a minimum ratio of 125% of the current outstanding financing.

**28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG
(Lanjutan)**

4. Pada bulan Oktober 2016, GAP memperoleh *Line Facility* dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan keperluan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Februari 2018. Fasilitas ini dijamin dengan dua (2) SHGB atas tanah dan bangunan milik GAP yang terletak di Mulyaharja, Bogor. GAP telah mencairkan sebagian fasilitas pembiayaan ini sebesar Rp3,5 miliar.

Fasilitas Musyarakah untuk modal kerja dan *line facilities*, bersama dengan fasilitas pembiayaan lainnya dari Syariah Bukopin telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 19 Juli 2025. GAP mendapatkan persetujuan restrukturisasi dengan perubahan sebagai berikut:

- Mei 2025 sampai dengan Juni 2025 (setara 3% eff.p.a.)
- Juli 2025 sampai dengan Desember 2025 (setara 6% eff.p.a.)
- Januari 2026 sampai dengan Desember 2028 (setara 11% eff.p.a.)
- Nisbah bagi hasil (secara kumulatif setara 5,34% eff.p.a.)

Ketentuan dan persyaratan pada fasilitas sebelumnya merupakan satu kesatuan dengan Akad *Line Fasilitas Musyarakah* dan akad-akad lainnya yang telah dan akan dibuat, dan tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya.

Berdasarkan perjanjian fasilitas pembiayaan dengan Syariah Bukopin, selama fasilitas belum dilunasi, GAP tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari Syariah Bukopin sebagai berikut:

1. Melakukan pembayaran/pelunasan atas pinjaman dari pemegang saham.
2. Melakukan penjualan, transfer, perpindahan hak dan penjaminan aset yang menjadi agunan dalam perjanjian ini.
3. Mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga.
4. Menerima tambahan fasilitas pinjaman dari pihak manapun, kecuali dari pemegang saham atau pihak yang berhubungan dengan usaha GAP.
5. Melakukan perubahan struktur permodalan GAP, khususnya perubahan pemegang saham mayoritas.
6. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.
7. Melakukan *overdraft* dan *cross selling*.

**28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING
(Continued)**

4. In October 2016, GAP obtained *Line Facility* from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15 billion, which was used for the development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due in February 2018. The facility is secured with two (2) SHGB of land and buildings owned by GAP located in Mulyaharja, Bogor. GAP has partial drawdown from this financing facility amounting to Rp3.5 billion.

The Musyarakah facilities for working capital and line facilities, together with other financing facilities from Syariah Bukopin have been restructured several times, most recently on July 19, 2025. GAP received restructuring approval with changes as follows:

- May 2025 to June 2025 (equivalent to 3% eff.p.a.)
- July 2025 to December 2025 (equivalent to 6% eff.p.a.)
- January 2026 to December 2028 (equivalent to 11% eff.p.a.)
- Profit sharing (cumulative, equivalent to 5.34% eff.p.a.)

The terms and conditions of the previous facility constitute a single unit with the Musyarakah Line Facility Agreement and other agreements that have been and will be made, and cannot be separated from each other.

According to the financing facility agreement with Syariah Bukopin, if the facility is not yet fully paid, GAP is restricted from performing the following items without prior written approval from Syariah Bukopin as follows:

1. Pay off/settle any loan to shareholders.
2. Selling, transferring, transfer of rights and pledge of assets that become the collateral in this agreement.
3. Filing for bankruptcy to the Commercial Court.
4. Receive additional loan facility from any party, except from shareholders or a party that was related with GAP business.
5. Change GAP's capital structure, specifically changes of the majority shareholders.
6. Conduct business activities that are contrary to Islamic principles.
7. Perform *overdraft* and *cross selling*.

**28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG
(Lanjutan)**

b. PT Bank DKI Syariah (Jakarta Syariah)

Pada tanggal 29 Agustus 2024, PVI memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah modal kerja dari Jakarta Syariah dengan pagu sebesar Rp5 miliar yang digunakan untuk keperluan modal kerja untuk pekerjaan pengadaan tenan. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Agustus 2029. Nisbah bagi hasil bank sesuai Surat Pemberitahuan Indikasi Nilai Keuntungan. Pinjaman ini dijamin dengan tagihan dan potensi tagihan atas proyek yang diperoleh PVI pada tahun 2024 dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang berlokasi di Kelurahan Karet Kuningan seluas 442,06 m² yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp15,29 miliar.

Berdasarkan perjanjian fasilitas pembiayaan dengan DKI Syariah, PVI diwajibkan memenuhi persyaratan tertentu, antara lain:

1. Menjaga *Current Ratio* (CR) PVI minimal 110%
2. Menjaga *Debt to Equity Ratio* (DER) PVI maksimal 300% (apabila rasio DER di atas 300% dapat dipertimbangkan dengan ketentuan rasio DSCR di atas 150%)
3. Menjaga *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) PVI minimal 150%

c. PT Bank Syariah Indonesia (BSI)

Pada tanggal 1 Agustus 2025, PVI memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari BSI dengan plafon sebesar Rp15 miliar, yang digunakan untuk proyek. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Agustus 2027. Pinjaman ini dijamin dengan tagihan atas kontrak yang menggunakan modal Musyarakah dan deposito sebesar Rp7,5 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

Pembayaran pembiayaan musyarakah jangka panjang Grup pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp2,69 miliar dan Rp7,48 miliar merupakan pembayaran pokok pembiayaan musyarakah oleh GAP ke Syariah Bukopin dan oleh PVI ke Jakarta Syariah.

**28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING
(Continued)**

b. PT Bank DKI Syariah (Jakarta Syariah)

On August 29, 2024, PVI obtained a working capital Musyarakah Financing facility from Jakarta Syariah with a maximum amount of Rp5 billion which was used for tenant procurement purposes. This facility will mature on August 31, 2029. The profit-sharing ratio for the bank portion according to the Profit Value Indication Notification Letter. This loan is secured by receivables and potential receivables obtained by PVI in 2024 and Rights of Strata Title Ownership in Multi Storey Building Units (SHMSRS) located in Karet Kuningan, covering an area of 442.06 m², which is tied to a First Rank Mortgage of Rp15.29 billion.

According to the financing facility agreement with DKI Syariah, PVI is obliged to fulfill certain requirements, which, among others are:

1. Maintaining PVI's *Current Ratio* (CR) at no less than 110%
2. Maintaining PVI's *Debt to Equity Ratio* (DER) at a maximum of 300% (if the DER ratio exceeds 300%, it may be considered on the condition that the DSCR ratio is above 150%)
3. Maintaining PVI's *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) at a minimum level of 150%

c. PT Bank Syariah Indonesia (BSI)

On August 1, 2025, PVI obtained Musyarakah Working Capital Financing Facility from BSI with a ceiling of Rp15 billion, which was used for project procurement purposes. This facility was to be due in August 2027. This loan is secured by receivables which was used for Musyarakah Financing and time deposits of Rp7.5 billion.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreements.

The Group's payments for long-term musyarakah financing in 2025 and 2024 amounting to Rp2.69 billion and Rp7.48 billion, respectively, pertain to payment of musyarakah principal financing made to Syariah Bukopin by GAP and to Jakarta Syariah by PVI.

29. LIABILITAS LAIN-LAIN

a. Utang Usaha Jangka Panjang

Utang usaha jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, merupakan hasil restrukturisasi utang yang telah disepakati antara BSU, Entitas Anak, dengan para pemasok, kontraktor dan kreditur konkuren lain yang diselesaikan melalui Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dilakukan pada tanggal 5 Maret 2003 dengan surat permohonan No. 01/PKPU/2003/PN.NIAGA.JKT.PST, dan telah disetujui oleh 123 kreditur peserta yang mewakili 96,70% dari total utang pokok.

Rincian utang usaha jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2025	2024
PT Kinhill Indonesia	7.881	7.881
PT Daniel Mann Johnson Mendenhall Keating	7.100	7.100
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	2.213	2.213
Total	17.194	17.194
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	17.194	17.194
Bagian jangka panjang	-	-

b. Liabilitas Sewa

Kewajiban sewa ini timbul dari Perjanjian Kerjasama antara PT Bakrie Swasakti Utama, Entitas Anak, dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk pemanfaatan lahan di Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro (GMSB) untuk jangka waktu 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan sesuai dengan perjanjian (Catatan 43i).

	2025	2024
Kurang dari satu tahun	3.412	2.879
Lebih dari satu tahun sampai lima tahun	21.570	18.346
Lebih dari lima tahun	734.825	740.582
Total	759.807	761.807
Dikurangi: Bagian bunga	521.576	539.863
Neto	238.231	221.944
Dikurangi: bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	4.291	2.879
Bagian jangka panjang	233.940	219.065

29. OTHER LIABILITIES

a. Long-Term Trade Payables

Long-term trade payables as of December 31, 2025 and 2024 represent the result of debt restructuring agreed between BSU, a Subsidiary, suppliers, contractors and other concurrent creditors which had been settled through the Postponement of Debt Payment Obligation (PKPU) on March 5, 2003 with request letter No. 01/PKPU/2003/PN.NIAGA.JKT.PST, and has been approved by 123 participating creditors representing 96.70% of the total principal debts.

The detail of long-term trade payables is as follows:

PT Kinhill Indonesia		
PT Daniel Mann Johnson Mendenhall Keating		
Others (each below of Rp2 billion)		
Total		
Less current portion		
Long-term portion		

b. Lease Liability

This lease liability arises from the Cooperation Agreement between PT Bakrie Swasakti Utama, a Subsidiary, and the DKI Jakarta Provincial Government for the utilization of land in the Soemantri Brodjonegoro Student Sports Complex (GMSB) for a period of 30 years, with the possibility of extension in accordance with the agreement (Note 43i).

29. LIABILITAS LAIN-LAIN (Lanjutan)

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 menyajikan saldo-saldo berikut berkaitan dengan sewa:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban bunga (Catatan 35)	18.288	17.075
Penyusutan aset hak-guna Hak guna tanah	<u>7.675</u>	<u>7.675</u>
Total	<u>25.963</u>	<u>24.750</u>

29. OTHER LIABILITIES (Continued)

The statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2025 and 2024 show the following amounts related to leases:

Interest expense (Note 35)
Depreciation of right-of-use asset
Land right
Total

30. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Total Saham (Dalam Jutaan Lembar Saham)/ Number of Shares (In Million of Shares)</u>	<u>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</u>	<u>Stockholders</u>
KPD Simas Equity Fund 2	2.329	5,35%	KPD Simas Equity Fund 2
Interventures Capital Pte., Ltd.	2.228	5,12%	Interventures Capital Pte., Ltd.
Masyarakat (masing- masing kurang dari 5%)	<u>38.965</u>	<u>89,53%</u>	Public (each less than 5%)
Total	<u>43.522</u>	<u>100,00%</u>	Total

30. CAPITAL STOCK

The composition of shareholders and their corresponding share ownership as of December 2025 and 2024 are as follows:

Rincian modal saham Perusahaan berdasarkan jenis saham pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The detail of the Company's capital stock based on types of shares as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>Total Saham/ Number of Shares (Angka Penuh/ Full Amount)</u>	<u>Nominal/ Nominal</u>	<u>Total/ Total</u>	
Seri A	1.400	500	700.000	Seri A
Seri B	<u>42.122</u>	100	<u>4.212.191</u>	Seri B
Total	<u>43.522</u>		<u>4.912.191</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat saham Perusahaan yang dimiliki oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan.

As of December 31, 2025 and 2024, there are no shares of the Company which are owned by the Company's Boards of Directors and Commissioners.

31. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

31. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Agio saham			Share premium
Selisih lebih total yang diterima dari nominal	3.109.465	3.109.465	Excess of amounts received over par value
Kompensasi berbasis saham kepada karyawan yang belum di eksekusi	8.467	8.467	Unexecuted stock based compensation to employees
Biaya emisi saham	(191.658)	(191.658)	Stock issuance cost
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(149.700)	(149.700)	Difference in value of restructuring transaction with entities under common control
Saham yang diperoleh kembali	(21.679)	(21.679)	Treasury stock
Pengampunan pajak	(1.433)	(1.433)	Tax amnesty
Neto	<u>2.753.462</u>	<u>2.753.462</u>	Net

Agio saham merupakan kelebihan jumlah yang diterima dan/atau nilai tercatat saham dan waran konversi atas nilai nominal saham yang dikeluarkan.

Share premium represents the excess of the amounts received and/or the carrying value of shares and converted warrants over the par value of the shares issued.

Pengampunan pajak merupakan partisipasi Grup dalam Program Pengampunan Pajak sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 ("UU Pengampunan Pajak"). Grup mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak dan disajikan sebagai bagian dari akun "Komponen Ekuitas Lainnya" di ekuitas.

Tax amnesty represents the Group's participation in the Tax Amnesty Program in accordance with Law No. 11 Year 2016 ("Tax Amnesty Law"). The Group recognized the difference between asset and liabilities of tax amnesty and presented it as part of "Other Component of Equity" account in equity.

Pada tanggal 26 Januari 2017, Perusahaan telah menjual saham yang diperoleh kembali masing-masing sebanyak 750.000, 110.000.000 dan 10.000.000 lembar saham pada harga masing-masing Rp51, Rp51 dan Rp53 per lembar saham dengan nilai penjualan neto masing-masing sebesar Rp38,25 juta, Rp5,61 miliar dan Rp530 juta. Selisih antara harga perolehan kembali dan harga jual kembali saham *treasury* sebanyak Rp21,68 miliar dicatat sebagai "Selisih Modal Dari Transaksi Saham *Treasury*", yang merupakan bagian dari akun tambahan modal disetor.

On January 26, 2017, the Company sold 750,000, 110,000,000 and 10,000,000 shares of its treasury stocks at Rp51, Rp51 and Rp53 per share, with total net sales amounted to Rp38.25 million, Rp5.61 billion and Rp530 million, respectively. The difference between the acquisition costs and the selling price of treasury stocks amounted to Rp21.68 billion was recorded as "Additional Paid-In Capital From Treasury Stock Transactions", which is part of additional paid-in capital account.

Biaya emisi saham merupakan biaya-biaya yang berkaitan langsung dengan penerbitan saham Perusahaan.

Stock issuance costs represent costs directly attributable to the issuance of shares of the Company.

Selisih nilai transaksi entitas sepengendali merupakan transaksi yang terjadi sehubungan dengan divestasi saham Perusahaan pada PT Villa Del Sol dan PT Bakrie Infrastructure di antara Grup.

Differences in value from transactions between entities under common control represent transactions incurred in relation to the divestment of the Company's investment in PT Villa Del Sol and PT Bakrie Infrastructure among the Group.

32. PENDAPATAN NETO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Sewa dan pengelolaan perkantoran	805.572	655.960	Rental and management of office
Hotel, makanan dan minuman	272.878	290.542	Hotel, food and beverages
Penjualan tanah, rumah, apartemen dan unit perkantoran	192.117	143.159	Sales of land, residential apartments and office space
Sewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan	94.954	85.447	Rental of spaces, courts and membership fees
Taman hiburan	60.422	51.632	Theme park
Total	<u>1.425.943</u>	<u>1.226.740</u>	Total

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat pendapatan kepada pihak lain dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan neto konsolidasian.

In 2025 and 2024, there are no transactions to other parties with revenues exceeding 10% from the total consolidated net revenues.

Pada tahun 2025 dan 2024, jumlah pendapatan kepada pihak berelasi masing-masing sebesar Rp104,77 miliar atau 7,34% dan Rp39,03 miliar atau 3,18% dari jumlah pendapatan neto konsolidasian (Catatan 38a).

In 2025 and 2024, total revenues to related parties amounted to Rp104.77 billion or 7.34% and Rp39.03 billion or 3.18% from the total consolidated net revenues, respectively (Note 38a).

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Sewa dan pengelolaan perkantoran	688.314	558.079	Rental and management of office
Penjualan tanah, rumah, apartemen dan unit perkantoran	87.685	101.758	Sales of land, residential apartments and office space
Hotel, makanan dan minuman	96.869	84.791	Hotel, food and beverages
Sewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan	45.879	47.652	Rental of spaces, courts and membership fees
Taman hiburan	21.336	16.152	Theme park
Total	<u>940.083</u>	<u>808.432</u>	Total

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat transaksi kepada pihak lain dengan jumlah akumulasi pembelian di atas 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, there are no transactions to other parties with total accumulated purchases exceeding of 10% from the total consolidated cost of revenues.

34. BEBAN USAHA

a. Beban Penjualan

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Iklan dan promosi	9.455	13.405	Advertising and promotion
Komisi	7.239	3.735	Commissions
Pameran dan hiburan	1.479	1.308	Exhibition and entertainment
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	9.510	1.889	Others (each below of Rp1 billion)
Total	<u>27.683</u>	<u>20.337</u>	Total

34. OPERATING EXPENSES

a. Selling Expenses

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

34. BEBAN USAHA (Lanjutan)

b. Beban Umum dan Administrasi

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gaji, upah dan tunjangan	129.339	138.092
Penyusutan (Catatan 16)	64.300	50.302
Pajak dan asuransi	23.583	33.649
Listrik, air dan telepon	23.307	22.878
Perbaikan dan pemeliharaan	11.379	11.558
Honorarium tenaga ahli	11.285	9.748
Perijinan dan litigasi	10.044	7.769
Alat tulis dan cetakan	5.592	5.253
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 7)	5.245	6.933
Transportasi dan perjalanan dinas	3.893	2.906
Sumbangan dan perjamuan	2.283	2.963
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	11.620	12.135
Total	<u>301.870</u>	<u>304.186</u>

34. OPERATING EXPENSES (Continued)

b. General and Administrative Expenses

Salaries, wages and benefits in-kinds
Depreciation (Note 16)
Tax and insurance
Electricity, water and telephone
Repairs and maintenance
Professional fees
Legal and permits
Stationary and printing
Provision for impairment loss of receivables (Note 7)
Transportation and traveling
Donations and entertainment
Others (each below of Rp2 billion)

Total

35. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN - NETO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Penghasilan bunga deposito, jasa giro dan piutang	3.383	3.635
Bunga pinjaman bank	(77.619)	(77.674)
Administrasi bank	(1.085)	(3.331)
Bunga sewa (Catatan 29b)	(18.288)	(17.075)
Neto	<u>(93.609)</u>	<u>(94.445)</u>

35. INTEREST EXPENSES AND FINANCIAL CHARGES - NET

Interest income from time deposit, current account and receivables
Interest on bank loans
Bank charges
Interest lease (Note 29b)

Net

36. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - NETO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pemulihan cadangan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 7, 8, 38a, 38b dan 38c)	15.527	38.028
Pemulihan penurunan nilai persediaan (Catatan 9)	493	-
Pembayaran kepada unit pemilik	(26.837)	(38.252)
Penyisihan untuk penggantian peralatan	(8.835)	(10.787)
Jasa manajemen	(7.671)	(9.725)
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 8, 38b dan 38c)	(6.944)	(52.564)
Kerugian penurunan nilai goodwill (Catatan 17)	(1.443)	-
Rugi pengalihan piutang (Catatan 43e)	-	(2.295)

Reversal of allowance for impairment on receivables (Notes 7, 8, 38a, 38b and 38c)
Reversal of impairment on inventory (Note 9)
Payments to unit owners
Provision for replacement of operating equipment
Management fees
Provision for impairment loss on receivables (Notes 8, 38b and 38c)
Loss on impairment of goodwill (Note 17)
Loss from the transfer of receivables (Note 43e)

**36. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - NETO
(Lanjutan)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kerugian penyelesaian ventura bersama	-	(1.866)
Kerugian penurunan nilai persediaan (Catatan 9)	-	(126)
Lain-lain - neto	<u>(2.221)</u>	<u>45.736</u>
Neto	<u>(37.931)</u>	<u>(31.851)</u>

36. OTHERS INCOME (EXPENSES) – NET (Continued)

<i>Loss on the termination of joint venture</i>
<i>Impairment loss on inventories (Note 9)</i>
<i>Others - net</i>
Net

37. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mencatat penyisihan imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuarial Budi Ramdani dan Tubagus Syafrial & Amran Nangasan, (aktuaris independen), yang dalam laporannya masing-masing tertanggal 10 Februari 2026 dan 27 Februari 2025, menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

37. EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES

As of December 31, 2025 and 2024, the Group recognizes provision for post-employment benefits based on the actuarial calculation conducted by Kantor Konsultan Aktuarial Budi Ramdani and Tubagus Syafrial & Amran Nangasan, an independent actuary, as stated in its reports dated February 10, 2026 and February 27, 2025, respectively, using "Projected Unit Credit" method with assumptions as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	55-58 tahun/ years	55-58 tahun/ years
Usia pensiun normal		
Tingkat diskonto	6,00% - 7,10%	6,42% - 7,10%
Tingkat kenaikan gaji	4% - 10% per tahun/ yearly	4% - 10% per tahun/ yearly
Tabel mortalitas	TMI IV 2019	TMI IV 2019

<i>Normal pension age</i>
<i>Discount rate</i>
<i>Salary increment rate</i>
<i>Table of mortality</i>

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti masing-masing sebesar Rp30,17 miliar dan Rp32,66 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Post-employment benefits liabilities recognized in the consolidated statement of financial position representing the present value of defined benefit obligation amounted to Rp30.17 billion and Rp32.66 billion as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Rincian beban penyisihan imbalan kerja karyawan dan pengukuran kembali Grup yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

The detail of employee benefits expenses and remeasurement of the Group recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban yang diakui dalam laba rugi:		
Biaya bunga	2.306	2.272
Biaya jasa kini	2.085	2.461
Pengakuan segera dari biaya jasa lalu yang <i>vested</i>	217	22
Dampak kurtailmen	<u>(3.197)</u>	<u>1.887</u>
Total	<u>1.411</u>	<u>6.642</u>

<i>Expense recognized in profit or loss:</i>
<i>Interest cost</i>
<i>Current service cost</i>
<i>Immediate recognition of vested past service costs</i>
<i>Curtailment effect</i>
Total

37. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Mutasi pada liabilitas imbalan pascakerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Saldo awal tahun	32.661	34.570
Beban yang diakui pada laba rugi	1.411	6.642
Pengukuran kembali yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	1.373	(819)
Pembayaran imbalan kerja karyawan	<u>(5.266)</u>	<u>(7.732)</u>
Saldo akhir tahun	<u>30.179</u>	<u>32.661</u>

Analisis sensitivitas kuantitatif untuk asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Tingkat diskonto		
Kenaikan dalam 100 basis poin	33.166	30.869
Penurunan dalam 100 basis poin	37.506	34.650
Tingkat kenaikan gaji		
Kenaikan dalam 100 basis poin	37.348	34.610
Penurunan dalam 100 basis poin	33.266	30.870

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir tahun) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisis sensitivitas tidak berubah dari tahun sebelumnya.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Antara 0 sampai 1 tahun	6.270	4.205
Antara 1 sampai 5 tahun	5.550	10.016
Antara 5 sampai 10 tahun	8.630	9.419
Diatas 10 tahun	<u>9.729</u>	<u>9.021</u>
Total	<u>30.179</u>	<u>32.661</u>

**37. EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES
(Continued)**

The movement of the post-employment benefits liabilities recognized in the consolidated statements of financial position is as follows:

Balance at beginning of the year	34.570
Expenses recognized in the profit or loss	6.642
Remeasurement recognized in other comprehensive income	(819)
Payment of employee benefits	<u>(7.732)</u>
Balance at end of the year	<u>32.661</u>

A quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

Discount rate	
Increase by 100 basis points	30.869
Decrease by 100 basis points	34.650
Salary increment rate	
Increase by 100 basis points	34.610
Decrease by 100 basis points	30.870

The sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this was unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting year) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the consolidated statement of financial position.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to previous year.

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

Between 0 and 1 years	4.205
Between 1 and 5 years	10.016
Between 5 and 10 years	9.419
Beyond 10 years	<u>9.021</u>
Total	<u>32.661</u>

37. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja karyawan tersebut cukup untuk memenuhi persyaratan UU Ketenagakerjaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp75,29 miliar dan Rp81,73 miliar, dan beban atas liabilitas jangka pendek disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Umum dan Administrasi - Beban Gaji, Upah dan Tunjangan".

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha yang normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi berdasarkan syarat dan ketentuan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Sifat Transaksi Pihak Berelasi

No	Pihak Berelasi / Related Parties	Hubungan / Relationship	Sifat Hubungan / Nature of Transactions
1.	PT Bakrie Capital Indonesia	Pengendali dan Pemegang saham / Controlling and Shareholder	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
2.	PT Petromine Energy Trading	Pemegang saham / Shareholder	Utang pihak berelasi, pendapatan pengelolaan perkantoran dan penjualan unit perkantoran/ Due to related parties, management office revenue and sale of office space
3.	PT Bumi Resources Tbk	Afiliasi / Affiliate	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ Management office revenue
4.	PT Bakrie & Brothers Tbk	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
5.	PT Energi Mega Persada Tbk	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
6.	PT Darma Henwa Tbk	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
7.	PT Bumi Resources Minerals Tbk	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
8.	PT Arutmin Indonesia	Afiliasi / Affiliate	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ Management office revenue
9.	PT Bakrie Global Ventura	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
10.	PT Bakrie Indo Infrastructure	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
11.	PT Bakrie Telecom Tbk	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
12.	Long Haul Holding Ltd.	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
13.	PT Rasuna Sentra Medika	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
14.	PT Graha Adika Niaga	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue

**37. EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES
(Continued)**

The Group's management believes that employee benefits liabilities as of December 31, 2025 and 2024 are adequate to cover the requirements of Labor Law.

Short-term employee benefit liabilities as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp75.29 billion and Rp81.73 billion, respectively, and the related expenses for short-term benefits liabilities are presented as a part of "General and Administrative Expenses - Salaries, Wages and Benefits" accounts.

38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

In the normal course of business, the Group has engaged in transactions with related parties under terms and conditions agreed by both parties, which may not be the same as other transactions conducted with unrelated parties.

Nature of Related Parties Transactions

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

**38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

No	Pihak Berelasi / Related Parties	Hubungan / Relationship	Sifat Hubungan / Nature of Transactions
15.	PT Bakrie Kalila Investment	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
16.	PT Petrocom Nuansa Nusantara	Afiliasi / Affiliate	Piutang lain-lain/ Other receivables
17.	PT Permata Sakti Mandiri	Afiliasi / Affiliate	Piutang pihak berelasi/ Due from related parties
18.	PT Pazkul Kahuripan Premiere	Afiliasi / Affiliate	Piutang pihak berelasi/ Due from related parties
19.	PT Minarak Brantas Gas	Afiliasi / Affiliate	Piutang pihak berelasi, piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Due from related parties, trade receivables and management office revenue
20.	PT Lativi Media Karya	Afiliasi / Affiliate	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ Management office revenue
21.	BUT EMP Bentu Limited	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
22.	PT Multi Kontrol Nusantara	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue
23.	PT Persija Jaya Jakarta	Afiliasi / Affiliate	Piutang lain-lain/ Other receivables
24.	PT Persija Jakarta Property	Afiliasi / Affiliate	Piutang lain-lain/ Other receivables
25.	PT Persija Jakarta Hebat	Afiliasi / Affiliate	Piutang lain-lain/ Other receivables
26.	PT Cronus Capital Indo	Afiliasi / Affiliate	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ Management office revenue
27.	PT Minarak Artha Raya	Afiliasi / Affiliate	Utang pihak berelasi/ Due to related parties
28.	PT Sanggraha Pelita Development Services	Afiliasi / Affiliate	Utang pihak berelasi/ Due to related parties
29.	PT Bakrie Sumatera Plantations Tbk	Afiliasi / Affiliate	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ Management office revenue
30.	Minarak Brantas Gas Inc.	Afiliasi / Affiliate	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ Trade receivables and management office revenue

Saldo dan Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Balance and Transactions with Related Parties

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

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

a. Pendapatan dan piutang usaha

a. Revenues and trade receivables

Pendapatan

Revenues

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Pendapatan neto/ Percentage to Total Net Revenues	Total/ Total	Persentase terhadap Total Pendapatan neto/ Percentage to Total Net Revenues	
PT Petromine Energy Trading	47.495	3,331%	954	0,078%	PT Petromine Energy Trading
PT Bakrie & Brothers Tbk	5.717	0,401%	5.163	0,421%	PT Bakrie & Brothers Tbk

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

**38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Pendapatan neto/ Percentage to Total Net Revenues	Total/ Total	Persentase terhadap Total Pendapatan neto/ Percentage to Total Net Revenues	
PT Bumi Resources Tbk	5.185	0,364%	4.399	0,359%	PT Bumi Resources Tbk
PT Energi Mega Persada Tbk	5.091	0,357%	3.030	0,247%	PT Energi Mega Persada Tbk
PT Bumi Resources Mineral Tbk	3.267	0,229%	2.354	0,192%	PT Bumi Resources Mineral Tbk
PT Darma Henwa Tbk	3.254	0,228%	2.729	0,222%	PT Darma Henwa Tbk
PT Multi Kontrol Nusantara	1.995	0,140%	133	0,011%	PT Multi Kontrol Nusantara
PT Bakrie Kalila Investment	1.785	0,125%	368	0,030%	PT Bakrie Kalila Investment
PT Bakrie Sumatera Plantations Tbk	1.778	0,125%	1.661	0,135%	PT Bakrie Sumatera Plantations Tbk
PT Arutmin Indonesia	1.637	0,115%	1.473	0,120%	PT Arutmin Indonesia
PT Cronus Capital Indonesia	1.443	0,101%	343	0,028%	PT Cronus Capital Indonesia
PT Bakrie Capital Indonesia	1.265	0,089%	2.385	0,194%	PT Bakrie Capital Indonesia
PT Lativi Media Karya	733	0,051%	1.784	0,145%	PT Lativi Media Karya
BUT EMP Bentu Limited	-	-	3.282	0,268%	BUT EMP Bentu Limited
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	24.124	1,692%	8.975	0,731%	Others (each below of Rp1 billion)
Total	104.769	7,348%	39.033	3,181%	Total

Piutang usaha

Trade receivables

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Aset/ Percentage to Total Assets	Total/ Total	Persentase terhadap Total Aset/ Percentage to Total Assets	
PT Bakrie & Brothers Tbk	18.893	0,219%	14.794	0,169%	PT Bakrie & Brothers Tbk
PT Bakrie Telecom Tbk	12.623	0,146%	12.623	0,144%	PT Bakrie Telecom Tbk
PT Bakrie Global Ventura	12.192	0,141%	12.697	0,145%	PT Bakrie Global Ventura
PT Rasuna Sentra Medika	11.169	0,129%	10.700	0,122%	PT Rasuna Sentra Medika
PT Bakrie Kalila Investment	10.510	0,122%	9.851	0,113%	PT Bakrie Kalila Investment
Long Haul Holding Ltd	10.211	0,118%	10.211	0,117%	Long Haul Holding Ltd.
PT Graha Adika Niaga	8.562	0,099%	11.101	0,127%	PT Graha Adika Niaga
PT Minarak Brantas Gas	6.444	0,075%	3.510	0,040%	PT Minarak Brantas Gas
PT Energi Mega Persada Tbk	4.727	0,055%	4.394	0,050%	PT Energi Mega Persada Tbk
PT Bakrie Capital Indonesia	4.498	0,052%	9.600	0,110%	PT Bakrie Capital Indonesia
BUT EMP Bentu Limited	2.887	0,033%	2.562	0,029%	BUT EMP Bentu Limited
PT Bakrie Indo Infrastructure	2.318	0,027%	2.318	0,027%	PT Bakrie Indo Infrastructure
PT Darma Henwa Tbk	2.268	0,026%	1.087	0,012%	PT Darma Henwa Tbk
PT Bumi Resources Minerals Tbk	1.943	0,022%	2.643	0,030%	PT Bumi Resources Minerals Tbk
Minarak Brantas Gas Inc.	1.140	0,013%	3.450	0,039%	Minarak Brantas Gas Inc.
PT Multi Kontrol Nusantara	564	0,007%	8.245	0,094%	PT Multi Kontrol Nusantara
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	16.594	0,192%	16.876	0,193%	Other (each below Rp2 billion)
Total piutang usaha	127.543	1,476%	136.662	1,561%	Total trade receivables
Dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai	72.466	0,839%	80.531	0,921%	Less provision for impairment losses
Neto	55.077	0,637%	56.131	0,640%	Net

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

Seluruh piutang usaha dari pihak berelasi Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai di atas adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) dan PT Provinces Indonesia (PVI), Entitas Anak, melakukan penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran, penjualan unit apartemen, jasa pemeliharaan dan perawatan dan *service charge* kepada pihak berelasi dengan menggunakan kebijakan harga dan syarat yang mungkin berbeda dengan pihak ketiga. Piutang usaha sehubungan dengan transaksi tersebut disajikan sebagai bagian dari akun "Piutang Usaha - Pihak Berelasi" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

b. Piutang lain-lain

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Aset/ Percentage to Total Assets	Total/ Total	Persentase terhadap Total Aset/ Percentage to Total Assets	
PT Persija Jaya Jakarta	4.730	0,055%	4.700	0,054%	PT Persija Jaya Jakarta
PT Persija Jakarta Hebat	3.020	0,035%	3.000	0,034%	PT Persija Jakarta Hebat
PT Persija Jakarta Property	3.000	0,035%	3.500	0,040%	PT Persija Jakarta Property
PT Petrocom Nuansa Nusantara	2.673	0,031%	2.673	0,031%	PT Petrocom Nuansa Nusantara
Total	13.423	0,156%	13.873	0,159%	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	2.533	0,029%	2.843	0,033%	Less allowance for impairment loss
Neto	10.890	0,127%	11.030	0,126%	Net

Seluruh piutang lain-lain dari pihak berelasi Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai tersebut di atas adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

**38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

All of the Group's trade receivables from related parties are denominated in Rupiah currency.

The Group's management believes that allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from uncollectible receivables as of December 31, 2025 and 2024.

PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) and PT Provinces Indonesia (PVI), Subsidiaries, have engaged in leasing and management of office space, sales of apartment units, maintenance and care services, and service charge to related parties using pricing terms and policies that may be different from third parties. Trade receivables in relation to these transactions are presented as part of "Trade Receivables - Related Parties" account in the consolidated statements of financial position.

b. Other receivables

All of the Group's other receivables to related parties are denominated in Rupiah currency.

The Group's management believes that allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from uncollectible receivables as of December 31, 2025 and 2024.

**38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

**38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

c. Piutang pihak berelasi

c. Due from related parties

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Aset/ Percentage to Total Assets	Total/ Total	Persentase terhadap Total Aset/ Percentage to Total Assets	
PT Permata Sakti Mandiri	45.365	0,525%	45.365	0,519%	PT Permata Sakti Mandiri
PT Minarak Brantas Gas	5.822	0,067%	6.682	0,076%	PT Minarak Brantas Gas
PT Pazkul Kahuripan Premiere	-	-	4.915	0,056%	PT Pazkul Kahuripan Premiere
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	3.351	0,039%	4.290	0,049%	Other (each below Rp2 billion)
Total	54.538	0,631%	61.252	0,700%	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	53.044	0,614%	51.708	0,591%	Less allowance for impairment loss
Neto	1.494	0,017%	9.544	0,109%	Net

Mutasi penyisihan atas cadangan penurunan nilai piutang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The changes in the allowance for impairment loss of due from related parties are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	51.708	16.254	Balance at beginning of the year
Penambahan penyisihan (Catatan 36)	3.476	48.485	Addition of provision (Note 36)
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(1.810)	(13.031)	Reversal provision (Note 36)
Penghapusan penyisihan	(330)	-	Write-off of provision
Saldo akhir tahun	53.044	51.708	Balance at end of the year

Seluruh saldo piutang pihak berelasi Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

All of the Group's due from related parties are denominated in Rupiah currency.

Piutang dari pihak berelasi kepada PT Permata Sakti Mandiri (PSM) merupakan piutang milik BSU dan BPL yang dapat dikonversi menjadi kepemilikan saham. Sehubungan dengan penetapan pailit PSM berdasarkan putusan pengadilan, Grup mencatat penyisihan penurunan nilai penuh atas piutang dari pihak berelasi kepada PSM (Catatan 43g).

Due from related party from PT Permata Sakti Mandiri (PSM) is receivable owned by BSU and BPL which could be converted into shares ownership. Due to the determination of PSM's bankruptcy based on court decision, the Group provided full impairment allowance on its due from related party to PSM (Notes 43g).

Piutang pihak berelasi berasal dari pemberian pinjaman dana (uang muka) dan penggantian biaya kepada pihak berelasi. Piutang-piutang ini tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

Balance due from related parties represents borrowings (advances) and reimbursement of expenses to related parties. These receivables bear no interest and have no fixed repayment period.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian terkait piutang pihak berelasi tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan atas status piutang pada akhir tahun.

The Group's management believes that the allowance for impairment of due from related parties is adequate to cover expected credit losses related to uncollectible amounts due from related parties based on the review of receivable status at the end of the year.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

**38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

d. Utang pihak berelasi

d. Due to related parties

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage To Total Liabilities	Total/ Total	Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage To Total Liabilities	
PT Minarak Artha Raya	5.632	0,214%	5.632	0,207%	PT Minarak Artha Raya
PT Sanggraha Pelita Development Services	2.521	0,096%	2.521	0,093%	PT Sanggraha Pelita Development Services
PT Petromine Energy Trading	-	-	1.000	0,037%	PT Petromine Energy Trading
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	5.801	0,220%	6.710	0,247%	Other (each below Rp1 billion)
Total	13.954	0,530%	15.863	0,584%	Total

Utang pihak berelasi berasal dari pemberian pinjaman dana (uang muka) dan penggantian biaya kepada pihak berelasi. Utang-utang ini tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

Balance due to related parties represents borrowings (advances) and reimbursement of expenses to related parties. These payables bear no interest and have no fixed repayment period.

Seluruh utang pihak berelasi Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

All of the Group's due to related parties are denominated in Rupiah currency.

e. Uang muka pelanggan

e. Advance from customers

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities	Total/ Total	Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities	
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	22.824	0,866%	16.900	0,622%	Other (each below Rp2 billion)

f. Pendapatan ditangguhkan

f. Deferred income

	2025		2024		
	Total/ Total	Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities	Total/ Total	Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities	
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	-	-	6.468	0,238%	Other (each below Rp2 billion)

g. Imbalan kerja jangka pendek

g. Short-term employee benefits

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Grup pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Remunerations to the Boards of Commissioners and Directors of the Group in 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Direksi	2.861	3.176	Board of Directors
Dewan Komisaris	1.962	2.623	Board of Commissioners
Total	4.823	5.799	Total

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

39. INFORMASI SEGMENT

Grup memiliki usaha yang terbagi dalam lima divisi operasi, yang meliputi usaha yang berhubungan dengan:

- (i) Divisi I terdiri dari penjualan tanah, rumah, apartemen/ kondotel dan ruang perkantoran;
- (ii) Divisi II terdiri dari sewa dan pengelolaan perkantoran, ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan;
- (iii) Divisi III terdiri dari hotel, makanan dan minuman;
- (iv) Divisi IV terdiri dari taman hiburan; dan
- (v) Divisi V terdiri dari lain-lain.

Informasi segmen berikut ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan alokasi sumber daya.

39. SEGMENT INFORMATION

The Group divides its business into five operational divisions, comprising of:

- (i) Division I represents sales of land, residential, apartment/ condotel and office spaces;
- (ii) Division II represents rental and management of office, spaces, courts and membership fees;
- (iii) Division III represents hotel, food and beverages;
- (iv) Division IV represents theme parks; and
- (v) Division V represents others.

The following segment information is reported based on the information used by management to evaluate the performance of each segment and the allocation of resources.

	2025							
	Divisi I/ Division I	Divisi II/ Division II	Divisi III/ Division III	Divisi IV/ Division IV	Divisi V/ Division V	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation	
Pendapatan neto	192.117	900.526	272.878	60.422	-	-	1.425.943	Net revenues
Beban pokok pendapatan	87.685	734.193	96.869	21.336	-	-	940.083	Cost of revenues
Laba bruto	104.432	166.333	176.009	39.086	-	-	485.860	Gross profit
Beban penjualan	(9.860)	(2.872)	(9.963)	(4.988)	-	-	(27.683)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(121.119)	(76.105)	(78.676)	(24.065)	(1.905)	-	(301.870)	General and administrative expenses
Laba (rugi) usaha	(26.547)	87.356	87.370	10.033	(1.905)	-	156.307	Income (loss) from operation
Laba atas pembelian diskon	-	-	-	-	12.101	-	12.101	Gain on bargain purchase
Laba (rugi) atas penjualan dan penghapusan aset tetap dan properti investasi - neto	29	-	(23)	-	-	-	6	Gain (loss) on sale and disposal of fixed assets and investment properties - neto
Beban bunga dan keuangan - neto	(80.238)	(7.213)	(209)	(5.942)	(7)	-	(93.609)	Interest expense and financial charges - neto
Bagian atas rugi neto Entitas Asosiasi	(48.125)	-	-	-	(9.371)	10.930	(46.566)	Share in net loss of an Associate
Beban pajak final	(4.686)	(11.434)	-	-	-	-	(16.120)	Final tax expense
Laba (rugi) selisih kurs - neto	(1.327)	(3)	-	-	(12.439)	9.333	(4.436)	Gain (loss) on foreign exchange - neto
Rugi atas pembatalan penjualan unit rumah dan apartemen	(1.135)	-	-	-	-	-	(1.135)	Loss on unit cancellation of sales of residential and apartments
Kerugian atas pembongkaran bangunan	(396)	-	-	-	-	-	(396)	Loss from demolition of building
Lain-lain - neto	22.388	821	(59.601)	949	6.433	(8.921)	(37.931)	Others - neto
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	(140.037)	69.527	27.537	5.040	(5.188)	11.342	(31.779)	Profit (loss) before income tax benefit (expense)
Manfaat (beban) pajak penghasilan	(329)	(6.734)	(3.243)	-	-	-	(10.306)	Income tax benefit (expense)
Laba (rugi) neto	(140.366)	62.793	24.294	5.040	(5.188)	11.342	(42.085)	Net profit (loss)
Penghasilan (rugi) komprehensif lain								Other comprehensive income (loss)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:								Items that will not be reclassified subsequently to profit loss:
Keuntungan (kerugian) aktuarial	(1.364)	306	227	-	-	-	(831)	Actuarial gains (losses)
Pajak penghasilan terkait	-	(67)	-	-	-	-	(67)	Related income tax
Pos-pos yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:								Items that will be reclassified subsequently to profit loss:
Bagian rugi yang belum direalisasi investasi pada Entitas Asosiasi	23.449	-	-	-	-	-	23.449	Share in unrealized loss of investment in an Associate
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	-	-	-	-	(388)	-	(388)	Exchange differences due to financial statements translation
Rugi pada aset keuangan yang belum direalisasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	-	Unrealized loss on financial assets at fair value through other comprehensive income
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak	22.085	239	227	-	(388)	-	22.163	Other comprehensive income (loss) - net of tax

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

39. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

39. SEGMENT INFORMATION (Continued)

	2025							
	Divisi I/ Division I	Divisi II/ Division II	Divisi III/ Division III	Divisi IV/ Division IV	Divisi V/ Division V	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation	
Penghasilan (rugi) komprehensif neto	(118.281)	63.032	24.521	5.040	(5.576)	11.342	(19.922)	Net comprehensive income (loss)
Informasi segmen lainnya								Other information of segment
Aset segmen	31.237.855	19.299.150	1.371.976	242.322	1.625.835	(45.139.513)	8.637.625	Segment assets
Liabilitas segmen	19.289.118	16.996.462	215.546	289.420	1.252.589	(35.408.012)	2.635.123	Segment liabilities
	2024							
	Divisi I/ Division I	Divisi II/ Division II	Divisi III/ Division III	Divisi IV/ Division IV	Divisi V/ Division V	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation	
Laba (rugi) selisih kurs - neto	(26.636)	51	-	-	(14.902)	11.085	(30.402)	Gain (loss) on foreign exchange - net
Rugi atas pembatalan penjualan unit rumah dan apartemen	(356)	-	-	-	-	-	(356)	Loss on unit cancellation of sales of residential and apartments
Laba (rugi) atas penjualan dan penghapusan aset tetap dan properti investasi - neto	141	62	(1.644)	-	-	-	(1.441)	Gain (loss) on sale and disposal of fixed assets and investment properties - net
Lain-lain - neto	57.762	(18.390)	(74.951)	4.177	11.004	(11.453)	(31.851)	Others - net
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	(155.590)	30.337	32.252	7.153	(14.451)	4.364	(95.935)	Profit (loss) before income tax benefit (expense)
Manfaat (beban) pajak penghasilan	-	(2.100)	(3.913)	-	-	-	(6.013)	Income tax benefit (expense)
Laba (rugi) neto	(155.590)	28.237	28.339	7.153	(14.451)	4.364	(101.948)	Net profit (loss)
Penghasilan (rugi) komprehensif lain								Other comprehensive income (loss)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:								Items that will not be reclassified subsequently to profit loss:
Keuntungan (kerugian) aktuarial	2.014	1.293	(122)	-	-	-	3.185	Actuarial gains (losses)
Pajak penghasilan terkait	-	(186)	-	-	-	-	(186)	Related income tax
Pos-pos yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:								Items that will be reclassified subsequently to profit loss:
Bagian rugi yang belum direalisasi investasi pada Entitas Asosiasi	(33)	-	-	-	-	-	(33)	Share in unrealized loss of investment in an Associate
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	-	-	-	-	24.590	-	24.590	Exchange differences due to financial statements translation
Rugi pada aset keuangan yang belum direalisasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(32.638)	-	-	-	-	-	(32.638)	Unrealized loss on financial assets at fair value through other comprehensive income
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak	(30.657)	1.107	(122)	-	24.590	-	(5.082)	Other comprehensive income (loss) - net of tax
Penghasilan (rugi) komprehensif neto	(186.247)	29.344	28.217	7.153	10.139	4.364	(107.030)	Net comprehensive income (loss)
Informasi segmen lainnya								Other information of segment
Aset segmen	29.673.411	19.721.024	1.362.235	220.293	1.636.021	(43.870.967)	8.742.017	Segment assets
Liabilitas segmen	18.651.573	16.939.494	106.440	19.069	1.249.037	(34.247.811)	2.717.802	Segment liabilities

40. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

40. OTHER COMPONENT OF EQUITY

	2025	2024	
Keuntungan aktuarial	23.385	24.283	Actuarial gain
Bagian laba (rugi) yang belum direalisasi investasi pada Entitas Asosiasi	12.294	(11.155)	Share in unrealized gain (loss) of investment in an Associate
Selisih kurs atas penjabaran laporan keuangan	(820.303)	(819.915)	Foreign exchange differences from financial statements translation

40. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA (Lanjutan)

40. OTHER COMPONENT OF EQUITY (Continued)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi pada aset keuangan yang belum direalisasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(32.637)	(32.637)	<i>Unrealized loss on financial assets at fair value through other comprehensive income</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	84.434	84.434	<i>Others (each below of Rp2 billion)</i>
Total	<u>(732.827)</u>	<u>(754.990)</u>	Total

41. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

41. NON-CONTROLLING INTEREST

a. Ekuitas - kepentingan nonpengendali

a. Equity - non-controlling interest

Rincian ekuitas dari kepentingan nonpengendali atas aset neto Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The detail of equity from non-controlling interest in net asset of Subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk	604.957	635.177	<i>PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk</i>
PT Jasa Boga Raya	2.551	2.621	<i>PT Jasa Boga Raya</i>
PT Bakrie Swasakti Utama	(160.127)	(163.238)	<i>PT Bakrie Swasakti Utama</i>
PT Krakatau Lampung Tourism Development	(2.614)	(2.614)	<i>PT Krakatau Lampung Tourism Development</i>
Neto	<u>444.767</u>	<u>471.946</u>	Net

b. Rugi neto yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali

b. Net loss attributable to non-controlling interest

Rugi komprehensif neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali selama tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Net comprehensive loss for the year attributable to non-controlling interest during 2025 and 2024 is as follows:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>		
	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ <i>Income (Loss) For the Year</i>	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ <i>Total Comprehensive Income (Loss) For the Year</i>	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ <i>Income (Loss) For the Year</i>	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ <i>Total Comprehensive Income (Loss) For the Year</i>	
PT Bakrie Swasakti Utama	3.111	3.111	(17.097)	(17.097)	<i>PT Bakrie Swasakti Utama</i>
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk	(28.429)	(28.429)	(16.320)	(16.320)	<i>PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk</i>
PT Jasa Boga Raya	(70)	(70)	(4)	(4)	<i>PT Jasa Boga Raya</i>
PT Krakatau Lampung Tourism Development	-	-	1	1	<i>PT Krakatau Lampung Tourism Development</i>
Neto	<u>(25.388)</u>	<u>(25.388)</u>	<u>(33.420)</u>	<u>(33.420)</u>	Net

42. RUGI PER SAHAM DASAR/DILUSIAN

Berikut adalah rekonsiliasi pembilang dan penyebut yang digunakan untuk perhitungan rugi per lembar saham dasar dan dilusian:

42. BASIC/DILUTED LOSS PER SHARE

The following presents the reconciliation of the numerators and denominators used in the computation of basic and diluted loss per share:

		2025			
Rugi Tahun Berjalan/ Loss For the Year	Total Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar/ Average Number of Outstanding Shares	Rugi Per Saham/ Loss Per Share (Rupiah Penuh/ Full Amount in Rupiah)			
Rugi per saham dasar					Basic loss per share
Rugi neto bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(42.085)	43.522	(0,97)		Net loss attributable to owner of the Parent Entity
	<u>(42.085)</u>	<u>43.522</u>	<u>(0,97)</u>		
		2024			
Rugi Tahun Berjalan/ Loss For the Year	Total Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar/ Average Number of Outstanding Shares	Rugi Per Saham/ Loss Per Share (Rupiah Penuh/ Full Amount in Rupiah)			
Rugi per saham dasar					Basic loss per share
Rugi neto bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(101.948)	43.522	(2,34)		Net loss attributable to owner of the Parent Entity
	<u>(101.948)</u>	<u>43.522</u>	<u>(2,34)</u>		

Perusahaan tidak memiliki saham biasa yang berpotensi dilutif. Dengan demikian, rugi per saham dilusian setara dengan rugi per saham dasar.

The Company has no potential dilutive ordinary shares. Therefore, the diluted loss per share is equivalent to the basic loss per share.

43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

- a. Pada tanggal 24 September 2004, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), Entitas Anak, dan BAPPENAS menandatangani perjanjian Bangun Guna Serah/BOT (*Build, Operate and Transfer*) No. 4300/SES/09/2004, yang memperbaharui perjanjian sebelumnya, yaitu No. 4973/WK/8/1995 dan No. 950A/WK/2/1998. Perjanjian tersebut berisi, antara lain:
- Kompensasi yang akan diberikan oleh BSU kepada BAPPENAS yaitu berupa tanah seluas kurang lebih 1,4 ha yang terletak di Desa Jatisari dan Desa Jati Sampurna, Kota Bekasi. Kompensasi diberikan berkaitan dengan pembangunan gedung di atas tanah milik BAPPENAS yang berlokasi di Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B2.
 - Perubahan jumlah setoran kepada Pemerintah melalui Kantor Kas Negara selama masa pengelolaan yaitu dari US\$28.572 per tahun menjadi Rp245,92 juta per tahun.
 - Masa BOT berlaku sejak tanggal 1 Januari 2005 sampai dengan tanggal 31 Desember 2029.

43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

- a. On September 24, 2004, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), a Subsidiary, and BAPPENAS signed an Agreement of Build, Operate and Transfer (BOT) No. 4300/SES/09/2004, revoking the previous agreements No. 4973/WK/8/1995 and No. 950A/WK/2/1998. The agreement stipulate as followings:
- The compensation to be provided by BSU to BAPPENAS is in the form of land covering approximately 1.4 ha located in Jatisari Village and Jati Sampurna Village, Bekasi City. The compensation provided is in respect of the construction of buildings on land owned by Bappenas located at Jl. H.R Rasuna Said Kav. B2.
 - The change in the amount of deposit to the Government through the State Treasury during the management period is from US\$28,572 annually to Rp245.92 million annually.
 - The BOT period is effective from January 1, 2005 to December 31, 2029.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

b. Grup mengadakan perjanjian jasa pengelolaan hotel/apartemen dengan rincian sebagai berikut:

- (i) Pada tanggal 20 Agustus 2007, BSU, selaku pemilik unit, menandatangani perjanjian dengan Aston sehubungan dengan pengelolaan operasional Hotel/Apartemen Aston yang berlokasi di The Grove Suites, kompleks Rasuna Epicentrum.

Jangka waktu perjanjian adalah lima (5) tahun sejak peresmian apartemen dan dapat diperpanjang sesuai dengan perjanjian. Perjanjian ini telah diperbarui beberapa kali, dengan perubahan terakhir pada tanggal 7 September 2021 untuk jangka waktu lima (5) tahun.

- (ii) Pada tanggal 24 Februari 2012, PT Graha Multi Insani (GMI), Entitas Anak, menandatangani perjanjian manajemen dengan PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Hotel Neo+ Awana yang terletak di Yogyakarta. Jangka waktu perjanjian adalah sepuluh (10) tahun. Pada tanggal 1 April 2015, GMI memberikan kuasa dan menunjuk RRD, Entitas Anak, sebagai *Owner Representative* untuk melakukan fungsi pengelolaan.

Perjanjian ini telah diperbarui beberapa kali, dengan perubahan terakhir pada tanggal 29 Juli 2019 sehubungan dengan addendum *re-branding* nama hotel dari Hotel Neo+ Awana Yogyakarta menjadi The Alana Hotel & Conference Center - Malioboro. Perjanjian ini berlaku efektif selama sepuluh (10) tahun sejak tanggal 1 Januari 2020.

- (iii) Pada tanggal 28 Januari 2015, PT Bumi Daya Makmur (BDM) selaku Pemilik, menandatangani perjanjian dengan PT Swiss-Belhotel International Indonesia (Swiss-Belhotel) selaku Operator, sehubungan dengan pengelolaan Hotel/Apartemen Swiss-Belresidences Rasuna Epicentrum yang berada di Jakarta. Jangka waktu perjanjian adalah sepuluh (10) tahun sejak pembukaan perdana (*soft opening*) pada tanggal 29 Maret 2019 dan dapat diperpanjang selama sepuluh (10) tahun dengan pemberitahuan terlebih dahulu.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

b. The Group conducted a service hotel/apartment management agreements with the details as follows:

- (i) On August 20, 2007, BSU, as the unit owners, entered into the agreement with Aston on operational management of Aston Hotel/Apartment located at The Grove Suites, Rasuna Epicentrum complex.

The term of the agreement is five (5) years since the opening and can be extended according to the agreement. This agreement has been amended several times, with the latest amendment was on September 7, 2021 for a period of five (5) years.

- (ii) On February 24, 2012, PT Graha Multi Insani (GMI), a Subsidiary, signed a management agreement with PT Archipelago International Indonesia on operational management of Hotel Neo+ Awana located in Yogyakarta. The agreement was valid for ten (10) years. On April 1, 2015, GMI authorized and appointed RRD, a Subsidiary, as the Owner Representative to perform the management functions.

This agreement has been amended several times, with the latest amendment on July 29, 2019, related to the addendum of hotel name re-branding from the Neo+ Awana Yogyakarta to The Alana Hotel & Conference Center - Malioboro. The term of the agreement are valid for ten (10) years from January 1, 2020.

- (iii) On January 28, 2015, PT Bumi Daya Makmur (BDM) as the Owner signed an agreement with PT Swiss-Belhotel International Indonesia (Swiss-Belhotel), as the Operator, in connection with the management of Swiss-Belresidences Rasuna Epicentrum Hotel/Apartment located in Jakarta. The term of the agreement is ten (10) years from the soft opening on March 29, 2019 and can be extended for another ten (10) years with prior notice.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

(iv) Pada bulan Juli 2008, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), Entitas Anak, menandatangani perjanjian dengan PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Hotel/Apartemen Aston yang terletak di Bogor, Jawa Barat. Jangka waktu perjanjian adalah sepuluh (10) tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang jika disetujui sesuai dengan perjanjian.

Perjanjian ini telah diperbarui beberapa kali, dengan perubahan terakhir pada tanggal 14 Oktober 2025 dengan jangka waktu lima (5) tahun sampai dengan tanggal 31 Desember 2030.

c. Pada tanggal 22 Agustus 1998, BSU, Entitas Anak, membuat perjanjian dengan Dinas Olahraga DKI Jakarta tentang pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro (GMSB) dan Plaza Festival, dimana BSU berkewajiban untuk mendukung program pembinaan keolahragaan mahasiswa DKI Jakarta melalui penyelenggaraan pertandingan olahraga antar mahasiswa dengan anggaran biaya Rp300 juta per tahun atau dengan cara menyerahkan dana Rp300 juta per tahun kepada Dinas Olahraga DKI Jakarta.

Perjanjian tersebut selanjutnya dialihkan oleh BSU kepada PT Bakrie Pesona Rasuna, Entitas Anak.

d. Pada tanggal 6 Februari 2008, berdasarkan perjanjian Kerjasama Usaha No. DIRUT/089/97/II/2008 (untuk Perumnas) dan No. 010A/Perj-Kerjasama/BLD-Perumnas/II/2008 (untuk Perusahaan), Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) dan Perusahaan mengadakan perjanjian Kerjasama Usaha pembangunan dan pemasaran Rusunami (perjanjian KSU) di atas tanah milik Perumnas. Hal ini sesuai dengan perencanaan pengembangan Kawasan Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur dengan nama KSO Perumnas - PT Bakrie Pangripta Loka (KSO PP-BPL).

Perusahaan menunjuk PT Bakrie Pangripta Loka (BPL), Entitas Anak, untuk menggantikan posisi Perusahaan dalam menjalankan perjanjian Kerjasama Usaha dengan Perumnas, yang telah disetujui oleh Perumnas pada tanggal 8 April 2008. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan dengan persentase sebesar 51% untuk BPL dan 49% untuk Perumnas. Jangka waktu perjanjian tersebut adalah 36 bulan dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

(iv) In July 2008, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), a Subsidiary, and PT Archipelago International Indonesia entered into an agreement on operational management of Aston Hotel/Apartment located in Bogor, West Java. The agreement is valid for ten (10) years from the hotel's operation date and can be extended if agreed in accordance with the agreement.

This agreement has been amended several times, with the latest amendment on October 14, 2025 and the term of agreement are valid for five (5) years until December 31, 2030.

c. On August 22, 1998, BSU, a Subsidiary, entered into an agreement with Dinas Olahraga DKI Jakarta concerning the management of Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro (GMSB) and Plaza Festival, in which BSU is obligated to support the sports founding program for students of DKI Jakarta by conducting the inter-students sport competition with a budget of Rp300 million per year or by paying cash of Rp300 million per year to Dinas Olahraga DKI Jakarta.

The agreement was subsequently transferred by BSU to PT Bakrie Pesona Rasuna, a Subsidiary.

d. On February 6, 2008, based on the Joint Ventures agreement No. DIRUT/089/97/II/2008 (for Perumnas) and No. 010A/Perj-Kerjasama/BLD-Perumnas/II/2008 (for the Company), Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) and the Company entered into a Joint Ventures agreement for the development and marketing of Rusunami (KSU agreement) on Perumnas land, in accordance with the development plan of Pulogebang Region and Sentra Primer Baru Timur under the name of KSO Perumnas - PT Bakrie Pangripta Loka (KSO PP-BPL).

The Company appointed PT Bakrie Pangripta Loka (BPL), a Subsidiary, to take over the Company's position in running the Joint Ventures agreement with Perumnas, which was approved by Perumnas on April 8, 2008. Profits or losses from the operations will be distributed at 51% to BPL and 49% to Perumnas. The term of the agreement is 36 months and can be extended upon agreement of both parties.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

Pada tanggal 24 Mei 2011, berdasarkan perjanjian Kerjasama Usaha No. DIRUT/304/97/V/2011 (untuk Perumnas) dan No. 003/KSU/BLD-Perumnas/V/2011 (untuk Perusahaan), Perumnas dan Perusahaan mengadakan perjanjian Kerjasama Usaha untuk pembangunan dan pemasaran gedung komersial dan hunian yang merupakan bagian dari perencanaan dan pengembangan kawasan di atas tanah HPL No. 2/1997 Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur (SPBT), Jakarta Timur seluas 31 ha.

Perjanjian kerjasama operasi telah diperpanjang beberapa kali, terakhir berdasarkan Addendum III Perjanjian Kerjasama Operasi antara Perumnas dengan BPL tanggal 30 Juli 2018, No. Pihak Kedua: 006.B/BPL-DIRUT/SPK-DS/VII-18. Jangka waktu perjanjian tersebut diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Maret 2020.

Pada tanggal 14 April 2020, BPL, Entitas Anak, menerima Surat Rencana Pengakhiran Kerjasama Proyek Sentra Primer Baru Timur dari Perumnas. Dalam surat tersebut, Perumnas menyatakan tidak setuju atas hasil audit laporan keuangan KSO untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Sehubungan dengan perselisihan tersebut, Perumnas memutuskan untuk membatalkan rencana pengakhiran kerjasama operasi yang sebelumnya dijadwalkan efektif per tanggal 31 Maret 2020.

Terkait perselisihan atas hasil audit tersebut, Perumnas menyatakan akan menyerahkan hal ini kepada Badan Auditor Keuangan Negara, yaitu Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) atau Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), untuk dilakukan audit umum dan/atau audit forensik atas laporan keuangan KSO PP-BPL.

Efektif sejak tanggal 14 April 2020, sampai dengan proses audit BPK atau BPKP selesai dilakukan, Perumnas meminta agar seluruh proyek KSO PP-BPL dibekukan terlebih dahulu. Pengelola KSO PP-BPL juga tidak diperbolehkan untuk melakukan pengembangan proyek baru, ataupun melakukan penjualan atas sisa unit apartemen yang tersedia saat ini.

Sampai dengan tercapainya kesepakatan para pihak untuk pengambilan keputusan terhadap tindak lanjut pelaksanaan perjanjian, maka para pihak menandatangani Berita Acara Kesepakatan untuk menunjang kegiatan operasional KSO-PP-BPL.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

On May 24, 2011, based on Joint Ventures agreement No. DIRUT/304/97/V/2011 (for Perumnas) and No. 003/KSU/BLD Perumnas/V/2011 (for the Company), Perumnas and the Company entered into a Joint Ventures agreement for the development and marketing of commercial and residential buildings as part of the planning and development in the area on land HPL No. 2/1997 Pulogebang and Sentra Primer Baru Timur (SPBT), East Jakarta with an area of 31 ha.

Operating agreement had been extended several times, most recently by the Addendum III Operation Agreement between Perumnas and BPL dated July 30, 2018, No. Second Party: 006.B/BPL-DIRUT/SPK-DS/VII-18. The term of the agreement was extended until March 31, 2020.

On April 14, 2020, BPL, a Subsidiary, received a Letter for Termination of the Sentra Primer Baru Timur Project from Perumnas. The letter stated that Perumnas expressed disagreement with the results of the KSO's audit financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018. In accordance with such dispute, Perumnas decided to cancel the plan to terminate the joint operation which was previously scheduled to be effective on March 31, 2020.

Regarding the dispute over the audit results, Perumnas stated to submit this issue to the State Financial Auditors, namely Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) or Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), to conduct a general audit and/or a forensic audit of the KSO PP-BPL's financial statements.

Effective April 14, 2020, until the audit process by BPK or BPKP is completed, Perumnas requested to postpone the entire project of KSO PP-BPL. The management of KSO PP-BPL is neither allowed to develop new projects, nor to sell the remaining apartment units currently available.

Until the parties agreed to make a decision on the continuation of the agreement's implementation, the parties signed the Minutes of Agreement to support the operational activities of KSO-PP-BPL.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

Pada tanggal 26 Januari 2022, BPL, Entitas Anak, menandatangani Berita Acara Kesepakatan antara Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) dan BPL (KSO PP-BPL) mengenai kegiatan pelaksanaan operasional KSO PP-BPL. Jangka waktu perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2022.

- a. Para pihak sepakat untuk menunggu hasil audit BPKP atas pelaksanaan perjanjian. Hasil audit tersebut akan dijadikan dasar pertimbangan oleh BPL dan Perumnas dalam pengambilan keputusan terhadap tindak lanjut pelaksanaan perjanjian.
- b. Terkait dengan pelaksanaan kewajiban manajemen KSO PP-BPL terhadap konsumen, penyelesaian perizinan, pengelolaan gedung, pihak ketiga, dan hal-hal lain, tetap dapat dilaksanakan.
- c. Perumnas dan BPL akan memberikan surat kuasa yang dibutuhkan kepada wakil manajemen KSO PP-BPL untuk melaksanakan kegiatan operasional tersebut.

Proses Audit Tujuan Tertentu oleh BPKP telah selesai dilakukan dan hasil audit telah diterbitkan pada tanggal 6 Desember 2022. BPKP memberikan rekomendasi kepada Direksi Perumnas untuk melakukan audit dan mengambil upaya penyelesaian, serta kepada Dewan Pengawas Perumnas untuk memantau langkah tindak lanjut yang dilakukan oleh Direksi Perumnas.

Perjanjian tersebut telah diperbarui beberapa kali, dengan perubahan terakhir pada tanggal 2 Januari 2023, di mana BPL, Entitas Anak, dan Perumnas menandatangani addendum Berita Acara Kesepakatan KSO PP-BPL. Jangka waktu perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, BPL tidak memperpanjang perjanjian sampai tercapai kesepakatan para pihak atas pengakhiran KSO PP-BPL.

Pada tanggal 8 Juli 2024, BPL telah mengajukan permohonan dan daftar bukti awal ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atas perkara arbitrase yang diajukan terhadap Perumnas terkait penghentian perjanjian KSO PP - BPL (Catatan 47b).

- e. Berdasarkan Akta Notaris oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 44, tanggal 14 Oktober 2014, mengenai pengalihan 480 juta saham yang milik Perusahaan di BJA kepada PT Gili Tirta Anugerah (GTA) sebesar Rp800 miliar.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

On January 26, 2022, BPL, a Subsidiary, signed Letter of Agreement between Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) and BPL (KSO PP-BPL) regarding the implementation operational activities of KSO PP-BPL. The term of the agreement was valid until March 31, 2022.

- a. The parties agreed to wait for the audit result of BPKP on the implementation of the agreement. The audit results will be used as the basis for consideration by BPL and Perumnas in making decisions on the follow-up of the agreement's implementation.
- b. The implementation of KSO PP-BPL management obligations to consumers, completion of permits, building management, third parties, and other matters can continue to be implemented.
- c. Perumnas and BPL will provide the required procuration letter to the management representative of KSO PP-BPL to implement these operational activities.

The Specific Purpose Audit process by BPKP has been completed and the audit results were issued on December 6, 2022. BPKP provided recommendations to the Board of Directors of Perumnas to conduct an audit and take resolution actions, and to the Supervisory Board of Perumnas to monitor the follow-up measures taken by the Board of Directors of Perumnas.

This agreement has been amended several times, with the latest amendment was on January 2, 2023, when BPL, a Subsidiary, and Perumnas signed an addendum Letter of Agreement KSO PP-BPL above. The term of the agreement was valid until December 31, 2025.

Until the completion date of these consolidated financial statements, BPL decided non-renewal of agreement until all parties approved the termination of KSO PP-BPL.

On July 8, 2024, BPL filed an application and an initial list of evidence to the Indonesian National Arbitration Board (BANI) for the arbitration case submitted against Perumnas concerning the termination of KSO PP-BPL agreement (Note 47b).

- e. Based on Notarial Deed of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 44 of dated October 14, 2014 concerning the transfer of 480 million shares owned by the Company in BJA to PT Gili Tirta Anugerah (GTA) amounted to Rp800 billion.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

Berdasarkan Surat Utang sebagaimana terdapat dalam Akta Notaris oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 45 tanggal 14 Oktober 2014, GAP memiliki tagihan kepada GTA sebesar Rp800 miliar yang akan diselesaikan dengan tanah seluas 5.000.000 m².

Berdasarkan Akta Notaris oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 3, tanggal 3 Februari 2016, GAP dan GTA menegaskan kembali ketentuan dalam Surat Utang dengan jumlah pokok sebesar Rp800 miliar. GTA wajib melunasi utang selambat-lambatnya tanggal 28 Februari 2017.

Berdasarkan Akta Notaris oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 4, tanggal 3 Februari 2016, BJA telah mengikatkan diri untuk menjual tanah di kelurahan Sukarasa dan Selawangi, Bogor seluas 5.000.000 m² kepada GAP, Entitas Anak, dengan harga sebesar Rp917,38 miliar. Pembayaran akan dilakukan dengan pengalihan piutang GAP atas utang GTA kepada BJA sebagaimana diatur dalam penegasan Surat Utang tanggal 3 Februari 2016, dan *offset* keseluruhan piutang yang dimiliki GAP di BJA sebesar Rp117,38 miliar.

Tanah tersebut berstatus Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU). Pada tahun 2018, GAP menerima Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan No. 51/HGB/ KEM-ATR/BPN/2018 yang ditandatangani pada tanggal 21 Agustus 2018 tentang pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama BJA atas tanah bekas Hak Guna Usaha No. 18/Desa Siliwangi seluas 3.394.500 m² dan No. 19/Desa Siliwangi seluas 307.050 m² yang berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2014.

Pada tanggal 1 Februari 2019, Perusahaan, GAP, PT Sentul City Tbk (SC) dan PT Bukit Jonggol Asri (KUS/BJA) menandatangani Kesepakatan Bersama untuk mengubah beberapa ketentuan dalam Akta Perjanjian Pelaksanaan Penyelesaian Transaksi dengan Akta No. 1 Tanggal 3 Februari 2016. Adapun perubahan yang disepakati, antara lain:

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

Based on Debt Letter as stated in Notarial Deed No. 45 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated October 14, 2014, GAP has receivables from GTA amounted to Rp800 billion which will be settled with a land area of 5,000,000 m².

Based on Notarial Deed No. 3 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated February 3, 2016, GAP and GTA reconfirmed the provisions of the Debt Letter with a principal amount of Rp800 billion. GTA was obliged to settle the debt at the latest by February 28, 2017.

Based on Notarial Deed No. 4 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated February 3, 2016, BJA committed to sell land located in Sukarasa and Selawangi, Bogor with an area of 5,000,000 m² to GAP, a Subsidiary, for Rp917.38 billion. Payment will be made by the transfer of GAP's receivables on GTA to BJA as stipulated in the affirmation of Debt Letter dated February 3, 2016, and the offset of all receivables held by GAP in BJA amounting to Rp117.38 billion.

The above mentioned land is certified under the Right of Business Use Certificate (SHGU). In 2018, GAP received a Decree of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (BPN) with No. 51/HGB/KEM-ATR/BPN/2018 signed on August 21, 2018 concerning the granting of the Building Used Rights (HGB) to BJA over the former Right-to-Use land No. 18/Desa Siliwangi covering an area of 3,394,500 m² and No. 19/Desa Siliwangi covering an area of 307,050 m², whose rights expired on December 31, 2014.

On February 1, 2019, the Company, GAP) a Subsidiary, PT Sentul City Tbk (SC), and PT Bukit Jonggol Asri (KUS/BJA) signed a Collective Agreement to amend several provisions in the Deed of Transaction Settlement Agreement with Notarial Deed No. 1, dated February 3, 2016. The agreed changes include:

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

1. Pengalihan tanah Kebun Menteng (sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1) dari KUS/BJA ke GAP. Dari total 500 ha tanah Kebun Menteng yang akan dialihkan kepada GAP berubah menjadi berupa:
 - a. Tanah Kebun Menteng seluas lebih kurang 370 ha setelah diperoleh SHGB atas nama KUS/BJA ("Tanah Kebun Menteng").
 - b. Tanah terletak sekitar Jungleland seluas 11,13 ha yang dijadikan tanah pengganti dari tanah lebih kurang 130 ha di Kebun Menteng ("Tanah Sentul").

Pada tanggal 22 Maret 2019, GAP, Entitas Anak, mengirim surat teguran untuk KUS/BJA dan SC mengenai kelanjutan Pokok-Pokok Kesepakatan pada tanggal 1 Februari 2019.

Pada tanggal 14 Agustus 2019, SHGB atas tanah seluas lebih kurang 370 ha yang terdiri dari 5 SHGB telah terbit atas nama BJA.

2. SC atau KUS/BJA akan menyelesaikan pengurusan SHGB atas tanah Kebun Menteng seluas lebih kurang 370 ha, dengan ketentuan bahwa SHGB tersebut sudah harus diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Bogor selambat-lambatnya pada tanggal 11 Maret 2019. SHGB asli harus diserahkan kepada GAP paling lambat tanggal 12 Maret 2019. Jika terlambat menyerahkan SHGB tersebut, maka SC atau KUS/BJA akan dikenakan penalti sebesar Rp10 juta per hari keterlambatan sampai dengan serahkannya SHGB tersebut, dengan ketentuan bahwa keterlambatan tidak boleh lebih dari 10 hari kalender.
3. Semua sertifikat dan surat-surat asli atas tanah pengganti diserahkan kepada GAP pada saat ditandatanganinya Pokok-Pokok Kesepakatan ini.
4. Selama transaksi pengalihan atas tanah-tanah tersebut belum dapat dilaksanakan, SC dan GAP akan menandatangani suatu perjanjian pinjam pakai dan hak kuasa kepada GAP atau pihak lain yang ditunjuk oleh GAP untuk menguasai dan memanfaatkan tanah-tanah tersebut. Pemberian kuasa akan dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 12 Maret 2019.

Pada tanggal 7 September 2021 dan 4 Oktober 2021, GAP, PT First Financo (Financo) dan PT Danatama Kapital Investama (sebagai penjamin) telah menandatangani Kesepakatan Pengalihan Hak di mana GAP, Financo dan BJA telah menyetujui untuk merealisasikan pembelian tujuh (7) ha Tanah Sentul dengan sertifikat hak guna atas nama PT Sentul City Tbk (SC). Para pihak, BJA dan SC telah sepakat untuk membuat Akta Jual Beli 7 ha Tanah Sentul secara langsung dengan Financo dan SC.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

1. Transfer of Kebun Menteng land (as referred to in Notarial Deed No. 1) from KUS/BJA to GAP. Out of the total of 500 ha of Kebun Menteng land to be transferred to GAP, it will be converted into:
 - a. Kebun Menteng Land with an area of approximately 370 ha after obtaining SHGB on behalf of KUS/BJA ("Kebun Menteng Land").
 - b. Land located around Jungleland with an area of 11.13 ha, used as replacement land for approximately 130 ha in Kebun Menteng ("Sentul Land").

On March 22, 2019, GAP, a Subsidiary, sent a warning letter to KUS/BJA and SC regarding the continuation of the Agreement Principles dated on February 1, 2019.

On August 14, 2019, the SHGB of the approximately 370 ha land, consisting of 5 SHGB, was issued under the name of BJA.

2. SC or KUS/BJA will complete the processing of SHGB for approximately 370 ha Kebun Menteng land, with the requirements that the SHGB must be issued by the BPN Office Bogor no later than March 11, 2019. The original SHGB must be submitted to GAP not later than March 12, 2019. If the SHGB is submitted late, SC or KUS/BJA will be subject to a penalty amounting to Rp10 million per day of delay until the SHGB is submitted, with a maximum delay period not more than 10 calendar days.
3. All original certificates and letters on replacement land were submitted to GAP at the time of signing of the Principles of this Agreement.
4. As long as the transfer of these lands has not been carried out, SC and GAP will sign a borrow-to-use agreement and power of attorney to GAP or other parties appointed by GAP to control and utilize these lands. The grant of power of attorney would be made not later than March 12, 2019.

On September 7, 2021 and October 4, 2021, GAP, PT First Financo (Financo) and PT Danatama Kapital Investama (as guarantor) signed the Rights Transfer Agreement whereby GAP, Financo and BJA agreed to realize the purchase of seven (7) ha of Sentul land with the right of use certificates under the name of PT Sentul City Tbk (SC). The parties, BJA and SC, agreed that the Sale and Purchase of 7 ha of Sentul land will be entered directly between Financo and SC.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

Berdasarkan Akta Notaris No. 106 dari Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 24 Juni 2022, GAP dan BJA telah sepakat membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah Kebun Menteng seluas 500 ha karena tanah yang menjadi objek pengalihan telah berubah yaitu menjadi tanah Kebun Menteng seluas 377 ha dan tanah Sentul seluas 10,7 ha. Bagian dari hak atas tanah Sentul tersebut, yaitu seluas 70.705 m² (7 ha) telah dialihkan kepada Financo, sehingga hak GAP atas pembelian tanah Sentul tinggal tersisa adalah 3,6 ha. Kewajiban dan komitmen BJA untuk mengalihkan Tanah Kebun Menteng dan sisa Tanah Sentul tersebut kepada Perusahaan atau pihak lain yang ditunjuk oleh GAP diatur dalam Akta Notaris tersebut.

Pada tanggal 24 Juni, 2022, GAP dan PT Fit Propertindo Jaya (FPJ) telah menandatangani perjanjian Cessie dan Pengalihan Hak, di mana FPJ menerima pengalihan hak atas penagihan bagian piutang GAP pada GTA sebesar Rp12,2 miliar dan pengalihan hak atas pembelian Tanah Sentul seluas 1 ha. Setelah pengalihan tersebut, sisa hak GAP atas tanah Sentul yang belum dialihkan sebesar 2,6 ha.

Pembayaran atas harga Cessie piutang tersebut dilakukan dalam bentuk penyerahan sebidang tanah seluas 1 ha, yang terletak di desa Mulyaharja, Kawasan Bogor Nirwana Residence, kepada GAP.

Pada tanggal 8 Desember 2023, GAP dan PT Maju Sukses Nusajaya (MSN) telah menandatangani perjanjian Pengalihan Hak, di mana MSN menerima pengalihan hak atas pembelian Tanah Kebun Menteng seluas 80 ha. Setelah pengalihan tersebut, sisa hak GAP atas tanah Kebun Menteng yang belum dialihkan sebesar 297 ha.

Pada tanggal 25 Juni 2024, GAP dan PT Berkah Alam Asri (BAA) menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak, di mana BAA menerima hak untuk membeli tanah Kebun Menteng seluas 30 ha. Pada tanggal yang sama GAP dan PT Bhakti Cahaya Inti Perkasa (BCIP) mengirimkan Perjanjian Pengalihan Hak, di mana BCIP menerima hak untuk membeli tanah Kebun Menteng seluas 15 ha.

Setelah pengalihan tersebut, sisa hak GAP atas tanah Kebun Menteng yang belum dialihkan sebesar 252,6 ha.

Pada tanggal 13 Desember 2024, GAP menandatangani Perjanjian Rencana Investasi dengan GTA, oleh karena itu, GAP mengklasifikasikan kembali piutang dari GTA sebagai aset tidak lancar.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

Based on Notarial Deed No. 106 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated June 24, 2022, GAP and BJA agreed to cancel the Sale and Purchase Agreement for 500 ha of Kebun Menteng Land because the land object has changed to 377 ha of Kebun Menteng land and 10.7 ha of Sentul Land. A portion of the Sentul Land rights, measuring 70,705 m² (7 ha), has been transferred to Financo, thus, GAP's remaining right over Sentul land is 3.6 ha. The obligations and commitments of BJA to transfer Kebun Menteng Land and the remaining Sentul Land to the Company or any other parties appointed by GAP has been regulated in the Notarial Deed.

On June 24, 2022, GAP and PT Fit Propertindo Jaya (FPJ) signed an agreement regarding the Transfer of Receivables and Rights (Cessie), whereby FPJ received the transfer of rights to collect a portion of GAP's receivables from GTA amounting to Rp12.2 billion and the transfer of rights to purchase 1 ha of Sentul Land with. After the transfer, GAP's remaining rights over Sentul Land that have not been transferred is 2.6 ha.

The payment for the price of the transferred receivables (cessie) is in the form of handing over 1 ha of land, located in Mulyaharja village, Bogor Nirwana Residence, to GAP.

On December 8, 2023, GAP and PT Maju Sukses Nusajaya (MSN) signed a Transfer of Rights agreement whereby MSN received the right to purchase Kebun Menteng Land with an area of 80 ha. After the transfer, GAP's remaining rights over Kebun Menteng Land that had not been transferred was 297 ha.

On June 25, 2024, GAP and PT Berkah Alam Asri (BAA) signed a Transfer of Rights agreement, whereby BAA received the right to purchase Kebun Menteng land with an area of 30 ha. On the same date, GAP and PT Bhakti Cahaya Inti Perkasa (BCIP) delivered a Transfer of Rights agreement, whereby BCIP received the right to purchase Kebun Menteng Land with an area of 15 ha.

After the transfer, the GAP's remaining right over Kebun Menteng land that has not been transferred is 252.6 ha.

On December 13, 2024, GAP entered into an Investment Plan Agreement with GTA, thus GAP reclassified the receivable from GTA as non-current assets.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

Pada tanggal 24 Juni 2025 pemegang saham GTA telah menyetujui konversi piutang GAP pada GTA sebesar Rp781,3 miliar menjadi setoran modal saham GAP di GTA (Catatan 5).

- f. Pada tanggal 26 September 2014, PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (WIKA) dan MMS, Entitas Anak, melakukan perjanjian di hadapan Notaris Yunita Permatasari S.H., No. 8 tanggal 26 September 2014, sehubungan dengan investasi, pengembangan, dan pembangunan properti dan fasilitasnya di Jl. Kahuripan Raya, Kavling 23, 25 dan 27, Sidoarjo, Jawa Timur.

Sesuai dengan Pasal 5 dalam perjanjian ini, sebagai bentuk Kontribusi Penyertaan Modal Kerja dan Penyertaan Lainnya, MMS, Entitas Anak, akan menyerahkan tanah yang dikuasai dan dimiliki MMS, Entitas Anak, sementara WIKA akan menyediakan seluruh modal kerja yang dibutuhkan dalam pelaksanaan Kerja Sama Operasi (KSO) ini. Tanah yang diserahkan antara lain berlokasi di:

- a. Desa Entalsewu, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, sesuai dengan: SHGB No. 41 seluas 3.735 m² dengan surat ukur No. 00001/L5.01/2006 tanggal 15 Februari 2006; SHGB No. 1376 seluas 1.521 m² dengan Surat Ukur No. 00016/12101501/2013 tanggal 28 Agustus 2013; dan SHGB No. 1377 seluas 4.310 m² dengan Surat Ukur No. 00016/12101501/2013 tanggal 28 Agustus 2013.
- b. Desa Sumpu, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, sesuai dengan: SHGB No. 3190 seluas 4.138 m² dengan Surat Ukur No. 01999/Sumpu/2014 tanggal 26 Mei 2014; dan SHGB No. 3189 seluas 470 m², dengan Surat Ukur No. 01998/Sumpu/2014 tanggal 26 Mei 2014.

Jumlah keseluruhan tanah seluas 14.174 m², sedangkan tanah yang seharusnya diserahkan seluas 12.000 m². Terdapat selisih luas tanah seluas 2.174 m², dan atas selisih tersebut akan dibuatkan addendum perjanjian. Atas selisih luas tanah tersebut, pada tanggal 13 Januari 2016 telah dibuat addendum mengenai perubahan penyerahan tanah berupa SHGB, yang semula SHGB No. 1377 seluas 4.310 m², dengan Surat Ukur No. 00017/1210501/2013 tanggal 28 Agustus 2013 menjadi SHGB No. 1429 seluas 2.136 m² dengan Surat Ukur No. 00086/Entalsewu/2014 tanggal 5 November 2014.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

On June 24, 2025, GTA's shareholders approved the conversion of the GAP's receivables from GTA amounting to Rp781.3 billion as the GAP's share capital contribution to GTA (Note 5).

- f. On September 26, 2014, PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (WIKA) and MMS, a Subsidiary, signed an agreement, in the presence of a Notary of Yunita Permatasari, S.H., No. 8 dated September 26, 2014, in connection with investment, development, and property construction and its facilities in Jl. Kahuripan Raya, Kavling 23, 25 and 27, Sidoarjo, East Java.

In accordance with Article 5 of this agreement, as a form of Contribution of Investment in Working Capital and Other Investments, MMS, a Subsidiary, will hand over the land controlled and owned by MMS, a Subsidiary, while WIKA will provide all of the working capital required for the implementation of this Joint Operation (KSO). The lands handed over in this joint operation are located in:

- a. Entalsewu Village, Subdistrict of Buduran, Sidoarjo District, according to: SHGB No. 41 with an area of 3,735 m² and a survey certificate No. 00001/L5.01/2006 dated February 15, 2006; SHGB No. 1376 with an area of 1,521 m² and a survey certificate No. 00016/12101501/2013 dated August 28, 2013; and SHGB No. 1377 with an area of 4,310 m² and a survey certificate No. 00016/12101501/2013 dated August 28, 2013.
- b. Sumpu Village, Subdistrict of Buduran, Sidoarjo District, according to: SHGB No. 3190 with an area of 4,138 m² and a survey certificate No. 01999/Sumpu/2014 dated May 26, 2014; and SHGB No. 3189 with an area of 470 m² and a survey certificate No. 01998/Sumpu/2014 dated May 26, 2014.

The total of land is 14,174 m², while the land that should have been handed over is 12,000 m². There is a difference of land covering of 2,174 m², and it would be an addendum of this difference. Due to the difference in land covering, on January 13, 2016, an addendum was made regarding the change in the transfer of land in the form of SHGB, which was originally SHGB No. 1377 with an area of 4,310 m², with Letter of Measurement No. 00017/1210501/2013 dated August 28, 2013 became SHGB No. 1429 with an area of 2,136 m² with Letter of Measurement No. 00086/Entalsewu/2014 dated November 5, 2014.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

Pasal 5 butir 5 dalam perjanjian ini menyebutkan bahwa WIKA dan MMS, Entitas Anak, sepakat bahwa nilai tanah yang diserahkan MMS, Entitas Anak, sebesar Rp3 juta per m² dan jumlah partisipasi MMS sebesar Rp36 miliar atau 40% dari jumlah seluruh partisipasi modal.

WIKA menyediakan seluruh modal kerja yang dibutuhkan dalam pelaksanaan KSO sesuai dengan rencana bisnis yang telah disepakati. Partisipasi WIKA sebesar Rp54 miliar atau sebesar 60% dari jumlah seluruh partisipasi.

Pasal 11 mengenai Pembagian Keuntungan/Laba dan Tanggung Jawab atas Kerugian dalam perjanjian KSO ini, WIKA dan MMS, Entitas Anak, akan mendapatkan pembagian keuntungan dari hasil ekonomis KSO sebesar persentase masing-masing partisipasinya.

- g. Pada tanggal 7 September 2015, PT Permata Sakti Mandiri (PSM) dan BSU, Entitas Anak, telah menandatangani Perjanjian Pinjam Meminjam yang Dapat Dikonversi Menjadi Saham dengan pagu pinjaman sebesar Rp45 miliar dan tidak dikenakan bunga. Perjanjian tersebut akan berakhir lima (5) tahun sejak penandatanganan perjanjian. Perjanjian ini telah diperbarui, dengan perubahan terakhir akan berakhir pada tanggal 10 Agustus 2030.

Pada tanggal 20 Mei 2016, PSM dan BPL, Entitas Anak, menandatangani Perjanjian Pinjam Meminjam yang Dapat Dikonversi Menjadi Saham dan tidak dikenakan bunga. Perjanjian tersebut akan berakhir lima (5) tahun sejak penandatanganan perjanjian. Perjanjian ini telah diperbarui, dengan perubahan terakhir akan berakhir pada tanggal 20 Mei 2031 (Catatan 38c).

- h. Pada tanggal 25 September 2020, PT Graha Multi Insani (GMI) menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah, serta proyek Hadiningrat dengan PT Yasa Patria Perkasa (YPP) dengan kesepakatan bahwa GMI menjual tanah dan proyek Hadiningrat yang terletak di atas tanah dengan nilai sebesar Rp20,0 miliar, dengan sistem pembayaran bertahap selama tujuh (7) bulan ke depan. Selanjutnya, YPP sepakat melakukan pengembalian atas uang muka sebesar Rp10,3 miliar kepada konsumen apartemen atas 55 unit apartemen. Selain itu, GMI dan YPP sepakat bahwa uang muka untuk 74 unit yang telah diterima GMI menjadi hak dan milik GMI, serta utang usaha kepada YPP sebesar Rp40,2 miliar akan terlunasi (Catatan 9 dan 21).

Perjanjian ini telah diperbarui dan waktu ke waktu, dengan perubahan terakhir pada tanggal 17 Juni 2022.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

Article 5 point 5 of this agreement, states that WIKA and MMS, a Subsidiary, agreed that the value of land handed over by MMS, a Subsidiary, amounted to Rp3 million per m² and the total participation of MMS amounted to Rp36 billion or 40% of the total participation.

WIKA provides all of the working capital required for the implementation of the KSO in accordance with the agreed business plan. WIKA's participation amounted to Rp54 billion or 60% of the total participation.

Article 11 regarding the Profit Sharing/Profit and Responsibility for Losses in this KSO agreement states that WIKA and MMS, a Subsidiary, will receive profit sharing from the KSO profits in proportion to their respective participation percentages.

- g. On September 7, 2015, PT Permata Sakti Mandiri (PSM) and BSU, a Subsidiary, signed a Funding and Borrowing Agreement which could be converted into shares ownership with a credit ceiling amounting to Rp45 billion and non-interest bearing rate. The agreement will be due in five (5) years from the date of signing the agreement. This agreement has been renewed, with the latest will be due on August 10, 2030 .

On May 20, 2016, PSM and BPL, Subsidiary, signed a Funding and Borrowing Agreement which could be converted into shares ownership and non-interest bearing rate. The agreement will be due in five (5) years from the date of signing the agreement. This agreement has been renewed, with the latest will be due on May 20, 2031 (Note 38c).

- h. On September 25, 2020, PT Graha Multi Insani (GMI) signed a Sale and Purchase Agreement (PPBJ) of Land, and the Hadiningrat project with PT Yasa Patria Perkasa (YPP), agreeing that GMI would sell the land and the Hadiningrat project located on the land for a value of Rp20.0 billion, with a gradual payment system over the next seven (7) months. Subsequently, YPP agreed to return the down payment of Rp10.3 billion to the apartment customers for 55 apartment units. Additionally, GMI and YPP agreed that the down payment for 74 units already received by GMI would become the right and property of GMI, and the trade payable to YPP amounting to Rp40.2 billion would be paid off (Notes 9 and 21).

This agreement has been amended several times, the latest was amended on June 17, 2022.

**43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN
PENTING (Lanjutan)**

- i. Pada tanggal 27 Oktober 1995, BSU mendapatkan persetujuan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta terkait dengan pengalihan Perjanjian Kerja sama tentang Penataan, Pengembangan, Pembangunan dan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro, dan Komplek Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Usmar Ismail, Kuningan, Jakarta Selatan.

Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir pada tanggal 31 Desember 2021, di mana BSU dan Pemerintah Provinsi DKI menandatangani perjanjian tambahan (Addendum II). Addendum ini mengubah pemanfaatan Barang Milik Daerah dari Bangun, Guna, Serah menjadi kerja sama untuk pemanfaatan lahan kawasan Gelanggang Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro (GMSB). Perjanjian ini ditetapkan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan perjanjian.

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN**

MANAJEMEN RISIKO

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (risiko tingkat suku bunga, dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite* Grup. Manajemen Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

Direksi Grup menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini:

Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko di mana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga, risiko nilai tukar mata uang asing, risiko harga komoditas dan risiko harga saham.

**43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (Continued)**

- i. On October 27, 1995, BSU obtained approval from the Governor of DKI Jakarta related to the transfer of the Joint Venture Agreement regarding the Arrangement, Development, Construction and Management of the Soemantri Brodjonegoro Student Sports Complex and H. Usmar Ismail Cultural Arts Complex and Film Center, Kuningan, South Jakarta.

This agreement has been extended several times, with the latest on December 31 2021, whereby BSU and the DKI Provincial Government signed an additional agreement (Addendum) II. This addendum modified the use of Regional Property from Build, Use, and Transfer to a cooperation for the land utilization in the Soemantri Brodjonegoro Student Sports Complex (GMSB). This agreement is set for a 30-year period and may be extended in accordance with the agreement.

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES**

RISK MANAGEMENT

In its daily business activities, the Group is exposed to risks. The main risks faced by the Group arising from its financial instruments are market risks (i.e., interest rate risk and foreign exchange rate risk), credit risk and liquidity risk. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks for the Group, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and the Group's risk appetite. The Group's management regularly reviews its risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practices.

The Group's directors review and approve the policies for managing risks which are summarized below:

Market Risks

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risks, in particular, interest rate risk, foreign exchange rate risk, commodity price risk and stock price risk.

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan tingkat suku bunga pasar berhubungan dengan utang bank jangka pendek dan jangka panjang dari Grup yang dikenakan tingkat suku bunga mengambang.

Grup didanai dengan utang bank yang dikenai bunga. Oleh karena itu, eksposur Grup tertentu rentan terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan utang bank jangka pendek dan jangka panjang. Kebijakan Grup adalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan eksposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengendalikan beban bunga.

Grup mengurangi risiko tingkat suku bunga dengan mengelola penerimaan (terutama yang melekat pada rekening bank dan deposito berjangka) dan pembayaran (terutama beban bunga, penjadwalan utang bank jangka pendek dan panjang).

Jika tingkat suku bunga pinjaman naik atau turun sebesar 5% dibandingkan dengan tingkat suku bunga pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 (dengan semua variabel lainnya dianggap tidak berubah), maka rugi sebelum taksiran manfaat (beban) pajak Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing akan turun atau naik sebesar Rp3,88 miliar dan Rp3,77 miliar.

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan terpengaruh karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari dana dalam pembatasan, utang lain-lain jangka pendek dan utang bank jangka pendek yang terutama menggunakan mata uang Dolar Amerika Serikat.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Grup terutama berasal dari nilai tukar antara Dolar Amerika Serikat dengan Rupiah. Bagian signifikan dari risiko nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari liabilitas jangka pendek dan jangka panjang dalam Dolar Amerika Serikat.

Grup memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup pada waktu yang tepat.

Manajemen Grup menganggap tidak perlu melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's short-term and long-term bank loans with floating interest rates.

The Group is financed through interest-bearing bank loans. Therefore, the Group's exposures to market risk for changes in interest rates relate primarily to their short-term and long-term bank loans. The Group's policies are to obtain the most favorable interest rates available without increasing their foreign currency exposure by managing their interest cost.

The Group reduces interest rate risk by managing revenues (mainly from bank accounts and time deposits) and payments (mainly for interest expense, scheduling short-term and long-term bank loans).

If loan interest rates increase or decrease by 5% compared to loan interest rate on December 31, 2025 and 2024 (assuming all other variables remain unchanged), the loss before provision for tax benefit (expenses) of the Group for the years ended December 31, 2025 dan 2024 will decrease or increase, respectively, by approximately Rp3.88 billion and Rp3.77 billion, respectively.

Foreign Exchange Rate Risk

Foreign exchange risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The influence of the risk of changes in foreign currency rates primarily from restricted funds, short-term other payables and short-term bank loans which are mainly denominated in United States Dollar.

The Group's exposure to exchange rate fluctuations mainly come from the exchange rate between the United States Dollar and Rupiah. The significant portion of the foreign exchange risk is mainly contributed by United States Dollar denominated short-term and long-term liabilities.

The Group closely monitors the foreign exchange rate fluctuations and market expectations so it can take necessary actions that benefited most to Group in due time.

The Group's management currently does not consider the necessity to enter into any currency forward/swaps.

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

	2025			
	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies (Angka Penuh/ Full Amount)		Setara Rupiah/ Equivalent in Rupiah	
Aset:				Asset:
Kas di bank	US\$	23.424	393	Cash in banks
Liabilitas:				Liabilities:
Utang bank jangka pendek	US\$	200.000	3.356	Short-term bank loans
Utang lain-lain	US\$	2.112.212	35.447	Other payables
Liabilitas moneter dalam mata uang asing - neto	US\$	(2.288.788)	(38.410)	Monetary liabilities in foreign currency - net
	2024			
	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies (Angka Penuh/ Full Amount)		Setara Rupiah/ Equivalent in Rupiah	
Aset:				Asset:
Kas di bank	US\$	10.040	162	Cash in banks
Liabilitas:				Liability:
Utang lain-lain	US\$	2.173.197	35.123	Other payables
Liabilitas moneter dalam mata uang asing - neto	US\$	(2.163.157)	(34.961)	Monetary liability in foreign currency - net

Berdasarkan estimasi manajemen, sampai dengan tanggal pelaporan Grup berikutnya, kurs Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat dapat melemah/menguat 5% dibandingkan kurs pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Based on management's estimate, until the Group's next reporting date, the exchange rate of Rupiah against United States Dollar may weaken/strengthen by 5% compared to the exchange rate as of December 31, 2025 and 2024.

Jika, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Rupiah melemah/menguat 5% terhadap mata uang Dolar Amerika Serikat, dengan seluruh variabel lain tetap, maka laba rugi dan ekuitas pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, akan berupa penurunan/peningkatan masing-masing sekitar Rp1,92 miliar dan Rp1,75 miliar.

If, as of December 31, 2025 and 2024, Rupiah had weakened/strengthened by 5% against United States Dollar, with all other variables held constant, profit or loss and equity for the years ended December 31, 2025 and 2024, would have a decrease/an increase of approximately Rp1.92 billion and Rp1.75 billion, respectively.

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Risiko Harga Komoditas

Kebijakan Grup untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan.

Risiko Harga Saham

Risiko harga saham adalah risiko di mana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga saham di pasar.

Grup mengelola risiko pasar dengan secara rutin melakukan evaluasi terhadap kinerja keuangan serta selalu memantau perkembangan pasar global.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Tidak ada risiko kredit yang terpusat secara signifikan. Grup mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk pelanggan dan memantau eksposur terkait dengan batasan-batasan tersebut.

Grup melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Grup memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko kerugian penurunan nilai piutang usaha.

Grup meminimalkan keterlambatan pembayaran atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi, tidak dilakukan serah terima unit yang dijual, sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan tersebut.

Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama tiga (3) bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

Commodity Price Risk

The Group's policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs.

Stock Price Risk

Stock price risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in the stock market.

The Group manages market risk by regularly evaluating the financial performance and always monitors the development of the global market.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customer, client or other party who failed to meet their contractual obligations. There is no significant concentration of credit risk. The Group manages and controls credit risk by setting limits of acceptable risk for customers and monitoring the exposure associated with these restrictions.

The Group conducts business relationships only with recognized and credible third parties. The Group has a policy to go through customer credit verification procedures. In addition, the amount of receivables are monitored continuously to reduce the risk for loss for impairment of trade receivables.

The Group minimizes its credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resale such units, therefore the Group can resell the properties by claimed of the loss of sale those properties.

Credit risk exposure on trade receivables from tenants is minimized by requiring the tenants to pay rent in advance prior to the effectiveness of the lease term and lease deposit for three (3) months in the form of cash or bank guarantee.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	2025	2024	
Kas di bank dan setara kas	129.587	112.700	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha - neto	310.930	332.464	Trade receivables - net
Piutang lain-lain - neto	72.286	41.375	Other receivables - net
Dana dalam pembatasan	39.118	43.681	Restricted funds
Piutang pihak berelasi - neto	1.494	9.544	Due from related parties - net
Piutang lain-lain jangka panjang	5.104	779.318	Long-term other receivables
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	102.680	102.680	Investments in unquoted ordinary shares
Aset lain-lain Uang jaminan	7.646	1.926	Other assets Security deposits
Total	668.845	1.423.688	Total

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

The following table provides information regarding the maximum credit risk exposure of the Group as of December 31, 2025 and 2024:

Tabel berikut memberikan kualitas kredit dan analisis umur aset keuangan Grup sesuai dengan peringkat kredit debitur pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The following table provides the credit quality and age analysis of the Group's financial assets according to the Group's credit ratings of debtors as of December 31, 2025 and 2024:

	2025						
	Belum Jatuh Tempo Dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ Neither Past Due Nor Impaired	Telah Jatuh Tempo Tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ Past Due But Not Impaired			Telah Jatuh Tempo Dan Diturunkan Nilainya/ Past Due And Impaired	Total/ Total	
		Sampai 30 Hari/ Up To 30 Days	31 Hari/ Sampai 90 Hari/ 31 Days Up To 90 Days	Lebih Dari 90 Hari/ Over 90 Days			
Kas di bank dan setara kas	129.587	-	-	-	-	129.587	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	7.483	22.770	25.826	254.851	180.890	491.820	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	-	-	72.286	8.919	81.205	Other receivables
Dana dalam pembatasan	39.118	-	-	-	-	39.118	Restricted funds
Piutang pihak berelasi	242	61	450	741	53.044	54.538	Due from related parties
Piutang lain-lain jangka panjang	203	-	-	4.901	1.151	6.255	Long-term other receivables
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	-	-	-	102.680	49.701	152.381	Investments in unquoted ordinary shares
Aset lain-lain Uang jaminan	54	-	-	7.592	-	7.646	Other assets Security deposits
Total	176.687	22.831	26.276	443.051	293.705	962.550	Total

	2024						
	Belum Jatuh Tempo Dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ Neither Past Due Nor Impaired	Telah Jatuh Tempo Tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ Past Due But Not Impaired			Telah Jatuh Tempo Dan Diturunkan Nilainya/ Past Due And Impaired	Total/ Total	
		Sampai 30 Hari/ Up To 30 Days	31 Hari/ Sampai 90 Hari/ 31 Days Up To 90 Days	Lebih Dari 90 Hari/ Over 90 Days			
Kas di bank dan setara kas	112.700	-	-	-	-	112.700	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	-	44.424	11.853	276.187	178.638	511.102	Trade receivables
Piutang lain-lain	11.030	130	599	29.616	6.115	47.490	Other receivables
Dana dalam pembatasan	43.681	-	-	-	-	43.681	Restricted funds
Piutang pihak berelasi	-	-	-	9.544	51.708	61.252	Due from related parties
Piutang lain-lain jangka panjang	-	-	-	779.318	11.466	790.784	Long-term other receivables
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	-	-	-	102.680	49.701	152.381	Investments in unquoted ordinary shares
Aset lain-lain Uang jaminan	1.926	-	-	-	-	1.926	Other assets Security deposits
Total	169.337	44.554	12.452	1.197.345	297.628	1.721.316	Total

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Kualitas kredit instrumen keuangan dikelola oleh Grup menggunakan peringkat kredit internal. Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai “Belum jatuh tempo dan tidak ada penurunan nilai” meliputi instrumen dengan kualitas kredit tinggi karena ada sedikit atau tidak ada pengalaman kegagalan (*default*) pada kesepakatan berdasarkan surat kuasa, surat jaminan atau *promissory note*.

Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai “telah jatuh tempo tetapi belum diturunkan nilainya” adalah akun-akun dengan pengalaman kegagalan (*default*) yang sering namun demikian jumlah terhutang masih tertagih.

Terakhir, instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai “telah jatuh tempo dan diturunkan nilainya” adalah akun yang telah lama belum dilunasi dan telah dibentuk penyisihan kerugian penurunan nilai piutang.

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Kebutuhan likuiditas Grup timbul dari kebutuhan dalam membiayai investasi dan pengeluaran barang modal yang terkait dengan perluasan bisnis properti dan infrastruktur yang berhubungan dengan properti. Di mana bisnis ini memerlukan dukungan dana yang cukup besar terutama untuk mempercepat pembangunan atas area yang sudah ada serta memperluas area pengembangan dan infrastruktur pendukungnya.

Pada normanya, di dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memantau dan menjaga tingkat kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Grup juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk mengambil inisiatif penggalangan dana. Kegiatan ini dapat meliputi pinjaman bank, penerbitan surat utang ataupun penerbitan ekuitas di pasar modal.

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

The credit quality of financial instruments is managed by the Group using internal credit ratings. Financial instruments classified under “neither past due nor impaired” include high grade credit quality instruments because there were few or no history of default on the agreed terms based on the letter of authorization, letter of guarantee or promissory note.

Financial instruments classified under “past due but not impaired” are items with a history of frequent default nevertheless the amount due are still collectible.

Lastly, financial instruments classified under “past due and impaired” are those that are long outstanding and have been provided with provision for impairment loss on receivables.

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Group cannot meet obligations at maturity. Management evaluates and closely monitors cash inflows (cash-in) and cash outflow (cash-out) to ensure the availability of funds to meet payment obligations due. In general, the funding requirements for the repayment of short-term liabilities and long-term maturities derived from sales to customers.

Liquidity needs of the Group arised from the need to finance investment and capital expenditures relating to expansion of business property and property related infrastructure. Where this business requires substantial financial support mainly to accelerate the development of existing areas and expand the area of development and supporting infrastructure.

In the norm, in managing liquidity risk, the Group monitors and maintains levels of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the operations of the Group and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates cash flows projections and actual cash flows, including the schedule of maturing long-term debt, and continues to examine the condition of financial markets to take a fundraising initiative. These activities may include bank loans, issuance of debt or equity issuance in the capital market.

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities as of December 31, 2025 and 2024:

	2025					
	Dibawah 1 Tahun/ Below 1 Year	1 - 2 Tahun/ 1 - 2 Years	3 - 5 Tahun/ 3 - 5 Years	Lebih 5 Tahun/ Over Years	Total/ Total	
Utang bank jangka pendek	353.466	-	-	-	353.466	Short-term bank loans
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	20.606	-	-	-	20.606	Short-term Musyarakah financing
Utang usaha	109.861	-	-	-	109.861	Trade payables
Utang lain-lain	197.010	-	-	-	197.010	Other payables
Beban masih harus dibayar	543.956	-	-	-	543.956	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	142.219	46.000	164.469	-	352.688	Long-term bank loans
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	16.392	-	56.844	-	73.236	Long-term Musyarakah financing
Utang usaha jangka panjang	-	-	-	17.194	17.194	Long-term trade payables
Utang lain-lain jangka panjang	-	12.092	-	5.413	17.505	Long-term other payables
Liabilitas sewa	3.412	9.146	12.424	213.249	238.231	Lease liability
Utang pembelian aset tetap	271	745	-	-	1.016	Liability for purchase of fixed assets
Utang pihak berelasi	-	-	-	13.954	13.954	Due to related parties
Total	1.387.193	67.983	233.737	249.810	1.938.723	Total
	2024					
	Dibawah 1 Tahun/ Below 1 Year	1 - 2 Tahun/ 1 - 2 Years	3 - 5 Tahun/ 3 - 5 Years	Lebih 5 Tahun/ Over Years	Total/ Total	
Utang bank jangka pendek	195.265	-	-	-	195.265	Short-term bank loans
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	11.800	-	-	-	11.800	Short-term Musyarakah financing
Utang usaha	111.564	-	-	-	111.564	Trade payables
Utang lain-lain	157.934	-	-	-	157.934	Other payables
Beban masih harus dibayar	468.364	-	-	-	468.364	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	165.783	37.356	320.698	9.250	533.087	Long-term bank loans
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	5.188	39.592	19.703	-	64.483	Long-term Musyarakah financing
Utang usaha jangka panjang	-	-	-	17.194	17.194	Long-term trade payables
Utang lain-lain jangka panjang	-	69.700	-	17.733	87.433	Long-term other payables
Liabilitas sewa	2.879	7.589	10.757	200.719	221.944	Lease liability
Utang pembelian aset tetap	370	45	-	-	415	Liability for purchase of fixed assets
Utang pihak berelasi	-	-	-	15.863	15.863	Due to related parties
Total	1.119.147	154.282	351.158	260.759	1.885.346	Total

PENGELOLAAN MODAL

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbal hasil bagi pemegang saham.

CAPITAL MANAGEMENT

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

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
KEUANGAN (Lanjutan)**

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan kebijakan maupun proses selama periode penyajian.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang neto dengan modal. Utang neto adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Total liabilitas	2.635.123	2.717.802	Total liabilities
Dikurangi kas	130.607	113.592	Less cash
Utang neto	2.504.516	2.604.210	Net Debt
Total ekuitas	6.002.502	6.024.215	Total equity
Rasio utang terhadap ekuitas	<u>0,42</u>	<u>0,43</u>	Debt-to-equity ratio

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (Continued)**

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or raise debt financing. No changes are made in the objectives, policies or processes during the periods presented.

The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.

As general practice, the Group evaluates its capital structure through a debt-to-equity ratio (*gearing ratio*) calculated by dividing the net debt to capital. Net debt is equal to the total liabilities as presented in the consolidated statement of financial position reduced by the total of cash and cash equivalents, while the capital includes all components of equity in the consolidated statement of financial position.

As of December 31, 2025 and 2024, the ratio calculation is as follows:

45. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
ASET KEUANGAN					FINANCIAL ASSETS
Kas	1.020	1.020	892	892	Cash on hand

45. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY

The table below is a comparison of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements as of December 31, 2025 and 2024:

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

45. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

**45. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY
(Continued)**

	2025		2024		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
<u>Diukur pada biaya</u>					
<u>perolehan diamortisasi:</u>					<u>Measured at amortized cost:</u>
Kas di bank dan setara kas	129.587	129.587	112.700	112.700	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha - neto	310.930	310.930	332.464	332.464	Trade receivables - net
Piutang lain-lain - neto	72.286	72.286	41.375	41.375	Other receivables - net
Dana dalam pembatasan	39.118	39.118	43.681	43.681	Restricted funds
Piutang pihak berelasi - neto	1.494	1.494	9.544	9.544	Due from related parties - net
Piutang lain-lain jangka panjang	5.104	5.104	779.318	779.318	Long-term other receivables
Aset lain-lain					Other assets
Uang jaminan	7.646	7.646	1.926	1.926	Security deposits
<u>Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain</u>					<u>Fair value through other comprehensive income</u>
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	102.680	102.680	102.680	102.680	Investments in unquoted ordinary shares
Total Aset Keuangan	669.865	669.865	1.424.580	1.424.580	Total Financial Assets
LIABILITAS KEUANGAN					FINANCIAL LIABILITIES
<u>Diukur pada biaya</u>					
<u>perolehan diamortisasi:</u>					<u>Measured at amortized cost:</u>
Utang bank jangka pendek	353.466	353.466	195.265	195.265	Short-term bank loans
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	20.606	20.606	11.800	11.800	Short-term Musyarakah financing
Utang usaha	109.861	109.861	111.564	111.564	Trade payables
Utang lain-lain	197.010	197.010	157.934	157.934	Other payables
Beban masih harus dibayar	455.335	455.335	468.364	468.364	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang:					Long-term debts:
Utang usaha	17.194	17.194	17.194	17.194	Trade payables
Utang bank	352.688	352.688	533.087	533.087	Bank loans
Pembiayaan Musyarakah	73.236	73.236	64.483	64.483	Musyarakah financing
Utang lain-lain jangka panjang	17.505	17.505	87.433	87.433	Long-term other payables
Liabilitas sewa	238.231	238.231	221.944	221.944	Lease liability
Utang pembelian aset tetap	1.016	1.016	415	415	Liability for purchase of fixed assets
Utang pihak berelasi	13.954	13.954	15.863	15.863	Due to related parties
Total Liabilitas Keuangan	1.850.102	1.850.102	1.885.346	1.885.346	Total Financial Liabilities

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

1. Kas di bank dan setara kas, piutang usaha dan lain-lain

Seluruh aset keuangan tersebut merupakan aset keuangan lancar yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

1. Cash in banks and cash equivalents, trade and other receivables

All of these financial assets are current financial assets which are due within twelve (12) months, thus the carrying value of the financial assets approximate their fair values.

45. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

2. Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar

Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki dicatat pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

3. Utang bank jangka pendek, pembiayaan Musyarakah jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain dan beban masih harus dibayar

Seluruh liabilitas keuangan tersebut merupakan liabilitas keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

4. Dana dalam pembatasan, utang bank, pembiayaan Musyarakah jangka panjang dan utang pembelian aset tetap.

Nilai wajar instrumen keuangan mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

5. Piutang lain-lain jangka panjang, piutang pihak berelasi, aset lain-lain, utang lain-lain jangka panjang, liabilitas sewa dan utang pihak berelasi

Nilai wajar instrumen keuangan dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar instrumen-instrumen aset tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu dua belas (12) bulan setelah tanggal pelaporan.

46. KELANGSUNGAN USAHA

Grup mengalami kerugian berulang yang menyebabkan defisit dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mengalami kerugian dari kegiatan usahanya dan melaporkan rugi neto tahun berjalan sebesar Rp42,09 miliar dan defisit sebesar Rp1,38 triliun pada tanggal 31 Desember 2025

Kesinambungan usaha Grup tergantung oleh tercapainya rencana manajemen dan dukungan secara berkesinambungan dari pemegang saham Grup. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan asumsi Grup akan melanjutkan usahanya secara berkesinambungan.

**45. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY
(Continued)**

2. Investments in unquoted ordinary shares

Investments in unquoted ordinary shares are carried at cost as their fair values cannot be reliably measured.

3. Short-term bank loans, short-term Musyarakah financing, trade payables, other payables and accrued expenses

All of these financial liabilities are short-term financial liabilities which are due within twelve (12) months, thus the carrying value of the financial liabilities approximate their fair value.

4. Restricted funds, bank loans, long-term Musyarakah financing and liability for purchase of fixed assets.

The fair value of these financial instruments approximates their carrying values largely due to their interest rates are frequently repriced.

5. Long-term other receivables, due from related parties, other assets, long-term other payables, lease liability, and due to related parties

The fair value of these financial instruments is carried at historical cost because their fair value cannot be measured reliably. It is not practical to estimate the fair value of these asset instruments because there is no fixed payment term and is not expected to be completed within twelve (12) months after the reporting date.

46. GOING CONCERN

The Group incurred recurring losses resulting to a deficit in the consolidated statements of financial position. For the year ended December 31, 2025, the Group incurred loss from its activities and reported a net loss for the current year amounting to Rp42.09 billion and a deficit of Rp1.38 trillion as at December 31, 2025.

The Group's ability to continue as going concern entities depends on the result of management's plan and continuing support from the Group's shareholders. The consolidated financial statements have been prepared assuming the Group will continue as a going concern entity.

46. KELANGSUNGAN USAHA (Lanjutan)

Untuk menghadapi keadaan tersebut, manajemen Grup berupaya menyusun rencana strategis, antara lain:

1. Berfokus pada pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan melalui:
 - a. Pengembangan proyek perumahan segmen menengah dengan fokus pada wilayah Sidoarjo dan Bogor.
 - b. Penambahan produk pendapatan *recurring* melalui pembangunan baru atau akuisisi.
2. Meningkatkan laba operasi dengan menjaga efisiensi biaya operasional.
3. Melakukan akuisisi lahan secara bertahap untuk pengembangan di masa depan.
4. Mendorong kerjasama dengan investor strategis untuk mempercepat proyek - proyek baru dan skala besar.
5. Mengoptimalkan return yang lebih optimal pada aset melalui peremajaan dan *redevelopment*.
6. Membentuk sistem organisasi dan budaya kerja baru yang mendukung rencana pertumbuhan Perusahaan.

Dengan rencana manajemen di atas serta dukungan keuangan yang berkesinambungan dari pemegang saham Grup, manajemen Grup berkeyakinan bahwa Grup akan melanjutkan operasinya sebagai entitas yang memiliki kelangsungan usaha. Laporan keuangan konsolidasian mencakup dampak dari kelangsungan usaha sepanjang hal tersebut dapat ditentukan dan diperkirakan. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul dari hasil ketidakpastian tersebut.

47. PERKARA HUKUM DAN KEWAJIBAN BERSYARAT

a. Perkara Litigasi Perdata Bernd Hogel

Pada tanggal 13 September 2022, Perusahaan dan PT Surya Global Nusantara, Entitas Anak, masing-masing sebagai Termohon I dan Termohon II, menerima penetapan eksekutor dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/2022.Eks Putusan Badan Arbitrase Internasional - Singapore International Arbitration Centre (SIAC) Final Award No. 085 Tahun 2021 tanggal 12 Agustus 2021 Jo. No. 06/ARB-Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tertanggal 31 Agustus 2022 yang dimohonkan oleh Bernd Hogel. Penetapan eksekutor tersebut memerintahkan kepada para Termohon untuk membayar sebesar US\$5,02 juta dan SG\$328,58 ribu kepada Pemohon.

46. GOING CONCERN (Continued)

To deal with the situation, the management of the Group has prepared a strategic plan, among others:

1. *Focusing on sustainable revenue through:*
 - a. *Development of mid-range residential projects with a focus on the Sidoarjo and Bogor areas.*
 - b. *Addition of recurring income products through new developments or acquisitions.*
2. *Enhance operating profit by maintaining operational cost efficiency.*
3. *Gradually acquire land for future development.*
4. *Foster collaboration with strategic investors to accelerate new and large-scale projects.*
5. *Optimize returns on assets through revitalization and redevelopment.*
6. *Establish a new organizational system and work culture that supports the company's growth plan.*

With the management plan above and continuous financial support from the Group's shareholders, the Group's management believes that the Group will continue its operations as a going concern entity. The consolidated financial statements include the going concern effects to the extent that those effects could be determined and estimated. The Group's consolidated financial statements do not include any adjustments that may arise as a result of those uncertainties.

47. LEGAL MATTER AND CONTINGENCY

a. Bernd Hogel Litigation Case

On September 13, 2022, the Company and PT Surya Global Nusantara, a Subsidiary as the Respondent I and Respondent II, respectively, received an executory decision from the Central Jakarta District Court No. 55/2022.Eks Putusan Badan Arbitrase Internasional - Singapore International Arbitration Center (SIAC) Final Award No. 085 of 2021 on August 12, 2021 Jo. No. 06/ARB-Arbitration and Alternative Dispute Resolution dated August 31, 2022 filed by Bernd Hogel. The executory decision ordered the Respondents to pay US\$5.02 million and SG\$328.58 thousand to the Claimant.

**47. PERKARA HUKUM DAN KEWAJIBAN
BERSYARAT (Lanjutan)**

Pada tanggal 3 Januari 2023, Perusahaan dan PT Surya Global Nusantara (SGN), Entitas Anak, mengajukan gugatan perlawanan terhadap Bernd Hogel melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Perdata No. 6/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst sehubungan dengan perintah eksekusi No. 55/2022 Jo. Putusan Badan Arbitrase Internasional No. 085 Tahun 2021 tanggal 12 Agustus 2021 Jo. No. 06/ARB-INT/2022/PN.JKT.PST yang dimohonkan oleh Bernd Hogel. Gugatan perlawanan tersebut merupakan upaya Perusahaan dan SGN untuk menolak perintah eksekusi yang dimohonkan oleh Bernd Hogel.

Berdasarkan Perkara No.6/Pdt.Plw/2023/PN.Jkt.Pst tanggal 3 Januari 2023 terkait gugatan perlawanan Perusahaan ("Pelawan I") dan SGN ("Pelawan II") melawan Bernd Hogel ("Terlawan"), bahwa gugatan tersebut telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Oktober 2024 dengan amar putusan menolak gugatan perlawanan dari para Pelawan. Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perusahaan dan SGN melakukan pengajuan banding.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 755/PDT/2025/PT DKI tanggal 29 Juli 2025 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 6/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 10 Oktober 2024 dengan amar putusan menolak gugatan perlawanan dari para Pelawan. Pada tanggal 1 September 2025, Perusahaan dan SGN menyerahkan Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, kasus tersebut masih dalam proses kasasi dan belum ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat.

Informasi yang biasanya disyaratkan oleh PSAK 237 "Provisi, liabilitas, kontinjensi, dan aset kontinjensi" tidak diungkapkan karena dapat membentuk prasangka tertentu atas penyelesaian permasalahan hukum tersebut.

47. LEGAL MATTER AND CONTINGENCY (Continued)

On January 3, 2023, the Company and PT Surya Global Nusantara (SGN), a Subsidiary, filed a lawsuit against Bernd Hogel through the Central Jakarta District Court as registered in the Register of Civil Cases No. 6/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst in connection with execution order No. 55/2022 Jo. International Arbitration Board Decision No. 085 of 2021 on August 12, 2021 Jo. No.06/ARB-INT/2022/PN.JKT.PST filed by Bernd Hogel. The counterclaim is an attempt by the Company and SGN to oppose the execution order requested by Bernd Hogel.

Based on Case No.6/Pdt.Plw/2023/PN.Jkt.Pst dated January 3, 2023 regarding lawsuit of the Company ("Plaintiff I") and SGN ("Plaintiff II") against Bernd Hogel ("Defendant"), the lawsuit was decided by the Panel of Judges of the Central Jakarta District Court on October 10, 2024, with the verdict rejecting the Plaintiff's claims. On October 23, 2024, the Company and SGN filed an appeal.

Based on Jakarta High Court Decision No. 755/PDT/2025/PT DKI dated July 29, 2025 which confirmed the decision of the Central Jakarta District Court No. 6/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst dated October 10, 2024 with the verdict rejecting the Plaintiff's claims. On September 1, 2025, the Company and SGN submitted a Cassation Memorandum against the Jakarta District Court Decision.

As of the completion date of the consolidated financial statements, the cassation of the case is still ongoing and there has been no final and binding legal decision.

The information usually required by PSAK 237 "Provisions, contingent liabilities, and contingent assets" is not disclosed on the grounds that it can be expected to prejudice the outcome of the litigation.

**47. PERKARA HUKUM DAN KEWAJIBAN
BERSYARAT (Lanjutan)**

**b. Arbitrase Perkara dengan Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional
(Perumnas) dan BPL**

Pada tanggal 8 Juli 2024, BPL mengajukan permohonan dan daftar bukti awal ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atas perkara arbitrase yang diajukan terhadap Perumnas terkait penghentian perjanjian KSO PP – BPL dengan nomor perkara 47044/VIIARB-BANI/2024.

Berdasarkan putusan BANI tanggal 10 September 2025, Majelis Arbiter memutuskan perkara A quo yang menyatakan bahwa permohonan BPL tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)* karena gugatan dianggap prematur (*Ekseptio Dilatoria*).

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, BPL belum melakukan upaya hukum lanjutan untuk mendapatkan kepastian hukum sehubungan dengan penghentian perjanjian KSO PP - BPL.

**c. Arbitrase Perkara dengan PT Brantas Abipraya
(Brantas) dan BPL**

Pada tanggal 8 Juli 2024, Brantas mengajukan permohonan dan daftar bukti awal ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atas perkara arbitrase yang diajukan terhadap Perumnas terkait penghentian perjanjian KSO PP – BPL dengan nomor perkara 47044/VIIARB-BANI/2024.

Pada tanggal 22 Desember 2025 Majelis Arbiter pada BANI dalam perkara ini memutuskan perkara bahwa KSO PP - BPL, Perumnas dan BPL secara tanggung renteng untuk membayar kewajibannya kepada Brantas sebesar Rp80,55 miliar dan membayar bagian biaya administrasi, pemeriksaan dan arbiter sebesar Rp 1,60 miliar.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, belum terdapat penetapan bagi pelaksanaan eksekusi atas putusan arbitrase tersebut.

47. LEGAL MATTER AND CONTINGENCY (Continued)

**b. Arbitration Case with Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional
(Perumnas) and BPL**

On July 8, 2024, BPL filed an application and an initial list of evidence with the Indonesian National Arbitration Board (BANI) for an arbitration case submitted against Perumnas concerning the termination agreement of KSO PP – BPL with case number 47044/VIIARB-BANI/2024.

Based on the BANI decision dated September 10, 2025, the Arbitration Panel decided the A quo case stating that the BPL application was unacceptable or *Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)* the lawsuit is considered premature (*Ekseptio Dilatoria*).

As of the completion date of the consolidated financial statements, BPL has not pursued further legal efforts to obtain legal certainty regarding the termination agreement of KSO PP - BPL.

**c. Arbitration Case with PT Brantas Abipraya
(Brantas) and BPL**

On July 8, 2024, Brantas filed an application and an initial list of evidence with the Indonesian National Arbitration Board (BANI) for an arbitration case submitted against Perumnas concerning the termination agreement of KSO PP – BPL with case number 47044/VIIARB-BANI/2024.

On December 22, 2025, the Arbitral Tribunal of the Indonesian National Arbitration Board (BANI) issued its decision in this case, ruling that KSO PP–BPL, Perumnas, and BPL are jointly and severally liable to pay Brantas an obligation amounting to Rp80.55 billion, and to pay their respective share of the administrative, examination, and arbitrator fees totaling Rp1.60 billion.

As of the completion date of these consolidated financial statements, there has been no determination regarding the execution of the arbitration award.

**47. PERKARA HUKUM DAN KEWAJIBAN
BERSYARAT (Lanjutan)**

**d. Perkara Arbitrase antara PT Bakrie Swasakti
Utama (“BSU”) dengan Joint Operation PT
Hutama Karya (Persero) (“HK”) dan PT
Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (“JO
HK-PP”)**

Pada tanggal 2 September 2025, BSU menerima permohonan dari BANI atas perkara arbitrase yang diajukan HK selaku perwakilan JO HK-PP dengan nomor perkara 48048/VIII/ARB-BANI/2025 sehubungan dengan tagihan jasa konstruksi BSU (Catatan 49c).

47. LEGAL MATTER AND CONTINGENCY (Continued)

**d. Arbitration Case between PT Bakrie Swasakti
Utama (“BSU”) and the Joint Operation of
PT Hutama Karya (Persero) (“HK”) and
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk
 (“JO HK-PP”)**

On September 2, 2025, BSU received a request from the Indonesian National Arbitration Board (BANI) regarding the arbitration case filed by HK as the representative of JO HK-PP, with case number 48048/VIII/ARB-BANI/2025, in connection with the construction service claim of BSU (Note 49c).

**48. INFORMASI TAMBAHAN ATAS TRANSAKSI YANG
TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS**

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak memengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

a. Aktivitas non-kas yang signifikan

	2025	2024
Akuisisi Entitas Anak melalui konversi piutang lain-lain	781.300	-
Reklasifikasi dari utang bank jangka panjang ke utang bank jangka pendek	77.278	-
Penambahan liabilitas sewa melalui penambahan beban bunga	18.287	-
Penurunan tanah untuk pengembangan melalui reklasifikasi persediaan	8.280	-
Penurunan aset tetap tanah melalui reklasifikasi persediaan	2.911	-
Reklasifikasi aset tetap ke aset lain-lain	2.813	-
Reklasifikasi piutang lain-lain jangka pendek ke piutang lain-lain jangka panjang	-	781.314
Reklasifikasi dari utang bank jangka pendek ke utang bank jangka panjang	-	250.000
Pengakuan aset hak guna melalui pengakuan liabilitas sewa	-	207.227
Penambahan aset tetap melalui akuisisi Entitas Anak	-	118.848
Penurunan pada uang muka pembelian tanah melalui saling hapus utang lain-lain	-	17.880
Investasi pada Entitas Anak melalui konversi piutang lain-lain	-	93.731

**48. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION
FOR NON-CASH ACTIVITIES**

Supplementary information to the consolidated statements of cash flows relating to non-cash activities is as follows:

a. Significant non-cash activities

Acquisition of Subsidiary through conversion of other receivables
Reclassification of long-term bank loans to short-term bank loans
Increase in lease liabilities through interest expense
Decrease in land for development due to reclassification to inventories
Decrease in land under fixed assets due to reclassification to inventories
Reclassification of fixed assets to other assets
Reclassification of short-term other receivables to long-term other receivables
Reclassification of short-term bank loans to long-term bank loans
Recognition of a right-of-use asset through the recognition of a lease liability
Addition of fixed asset through acquisition of a Subsidiary
Decrease in advance for purchase of land through offsetting against other payables
Investment in a Subsidiary through conversion of other receivable

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan
lain)**

**PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise
stated)**

**48. INFORMASI TAMBAHAN ATAS TRANSAKSI YANG
TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS (Lanjutan)**

**48. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION
FOR NON-CASH ACTIVITIES (Continued)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Penambahan utang bank jangka panjang melalui akuisisi Entitas Anak	-	36.993	<i>Addition of long-term bank loan from an acquisition of a Subsidiary</i>
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke persediaan	-	21.296	<i>Reclassification of land for development to inventories</i>

b. Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan

b. Changes in liabilities arising from financial activities

	<u>2025</u>				
	<u>Saldo 1 Januari/ Balance as of January 1,</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flows</u>	<u>Lain-lain/ Others</u>		<u>Saldo 31 Desember/ Balance as of December 31,</u>
Utang bank jangka pendek	195.265	80.923	77.278	353.466	<i>Short-term bank loans</i>
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	11.800	8.806	-	20.606	<i>Short-term Musyarakah financing</i>
Utang lain-lain	245.367	(32.213)	1.361	214.515	<i>Other payables</i>
Utang pihak berelasi	15.863	(1.909)	-	13.954	<i>Due to related parties</i>
Utang Sewa	221.944	(2.000)	18.287	238.231	<i>Lease Liability</i>
Utang bank jangka panjang	533.087	(103.150)	(77.249)	352.688	<i>Long-term bank loan</i>
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	64.483	8.753	-	73.236	<i>Long-term Musyarakah financing</i>
Utang pembelian aset tetap	415	601	-	1.016	<i>Liability for purchase of fixed assets</i>

	<u>2024</u>				
	<u>Saldo 1 Januari/ Balance as of January 1,</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flows</u>	<u>Lain-lain/ Others</u>		<u>Saldo 31 Desember/ Balance as of December 31,</u>
Utang bank jangka pendek	345.071	77.412	(227.218)	195.265	<i>Short-term bank loans</i>
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	11.850	(50)	-	11.800	<i>Short-term Musyarakah financing</i>
Utang lain-lain	270.757	(12.479)	(12.911)	245.367	<i>Other payables</i>
Utang pihak berelasi	19.804	(159)	(3.782)	15.863	<i>Due to related parties</i>
Utang bank jangka panjang	252.411	15.374	265.302	533.087	<i>Long-term bank loan</i>
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	66.968	(2.485)	-	64.483	<i>Long-term Musyarakah financing</i>
Utang pembelian aset tetap	949	(540)	6	415	<i>Liability for purchase of fixed assets</i>

49. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

49. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

a. Utang Bank

a. Bank Loans

1. Pada tanggal 7 Januari 2026, PT Bakrie Swasakti Utama, Entitas Anak telah melunasi pinjamannya pada PT Bank KB Indonesia Tbk (Catatan 19c).

1. On January 7, 2026, PT Bakrie Swasakti Utama, a Subsidiary, has settled its loan from PT Bank KB Indonesia Tbk (Note 19c).

**49. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(Lanjutan)**

2. Pada tanggal 28 Januari 2026, PT Jasa Boga Raya, Entitas Anak telah melunasi pinjamannya pada PT Bank Panin Tbk (Catatan 27g).
3. Pada tanggal 29 Januari 2026, PT Mutiara Masyhur Sejahtera, Entitas Anak memperoleh persetujuan perpanjangan jangka waktu fasilitas pinjaman kredit dengan PT Bank Mayapada Internasional Tbk, sampai dengan tanggal 30 Maret 2028 (Catatan 27a).

b. Pengambilalihan dan Rencana Transaksi Entitas Anak

1. Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Utiék R. Abdurachman, S.H., MLI., M.Kn., No. 15 tanggal 29 Januari 2026, Riswan Juliandi telah mengalihkan sahamnya di PT Sovereign International Indonesia (SII) ke PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), Entitas Anak sebanyak 7 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp7 juta. Sehingga kepemilikan BSU pada SII menjadi 1%.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, perubahan komposisi kepemilikan saham tersebut masih dalam proses pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

2. Pada tanggal 9 Februari 2026, GAP menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dengan PT Adiprotek Envirodunia (AE), pemegang 61,86% saham PT Jungleland Asia (JLA), terkait dengan rencana transaksi yang akan dilakukan oleh para pihak.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, para pihak sedang dalam proses memenuhi persyaratan transaksi tersebut.

c. Perkara Arbitrase antara PT Bakrie Swasakti Utama ("BSU") dengan Joint Operation PT Hutama Karya (Persero) ("HK") dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk ("JO HK-PP")

Pada tanggal 18 Februari 2026 Majelis Arbiter pada BANI dalam memutuskan perkara bahwa:

**49. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

2. On January 28, 2026, PT Jasa Boga Raya, a Subsidiary, has settled its loan from PT Bank Panin Tbk (Note 27g).
3. On January 29, 2026, PT Mutiara Masyhur Sejahtera, a Subsidiary, obtained an agreement to extend the term of credit loan facility with PT Bank Mayapada Internasional Tbk, until March 30, 2028 (Note 27a).

b. Acquisition and Transaction Plan of a Subsidiary

1. Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Utiék R. Abdurachman, S.H., MLI., M.Kn., No. 15 dated January 29, 2026, Riswan Juliandi has transferred its share ownership in PT Sovereign International Indonesia (SII) to PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), a Subsidiary of 7 shares amounted to Rp7 million. Therefore, BSU's ownership at SII became 1%.

Until the completion date of these consolidated financial statements, the change in the composition of share ownership is still in process to obtain approval from the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia.

2. On February 9, 2026, GAP signed a Sales and Purchase Agreement with PT Adiprotek Envirodunia (AE), the holder of 61.86% of the shares in PT Jungleland Asia (JLA), in relation to the proposed transaction to be undertaken by the parties.

As of the completion date of these consolidated financial statements, the parties are in the process of fulfilling the transaction requirements.

c. Arbitration Case between PT Bakrie Swasakti Utama ("BSU") and the Joint Operation of PT Hutama Karya (Persero) ("HK") and PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk ("JO HK-PP")

On February 18, 2026, the Arbitral Tribunal of the Indonesian National Arbitration Board (BANI) issued its decision in this case, ruling that:

**49. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(Lanjutan)**

1. Mengesahkan penyelesaian kewajiban dengan pembayaran 18 unit apartemen melalui 14 PPJB.
2. Meningkatkan PPJB 4 unit apartemen menjadi AJB.
3. Jika 14 PPJB tidak dapat ditingkatkan ke AJB maka wajib membayar Rp45,88 miliar dan Rp11,04 miliar.
4. Membayar bagian biaya administrasi, pemeriksaan dan arbiter sebesar Rp448,27 juta.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, belum terdapat penetapan bagi pelaksanaan eksekusi atas putusan arbitrase tersebut.

**50. STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN YANG
BELUM DITERAPKAN**

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) telah menerbitkan Standar Akuntansi Keuangan yang belum berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2026. Namun, penerapan dini diperkenankan.

Pernyataan baru dan amendemen Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan";
- Amendemen PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan."

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan SAK tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**49. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

1. The settlement of the obligation shall be fulfilled through the transfer of 18 apartment units under 14 Conditional Sale and Purchase Agreements (PPJB).
2. Four (4) PPJB for the apartment units shall be upgraded to Sale and Purchase Deeds (AJB).
3. If the 14 PPJB cannot be upgraded to AJB, the obligated party shall pay Rp45.88 billion and Rp11.04 billion.
4. The obligated party shall pay its portion of the administrative, examination, and arbitrator fees amounting to Rp448.27 million.

As of the completion date of these consolidated financial statements, there has been no determination regarding the execution of the arbitration award.

**50. FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS NOT YET
ADOPTED**

The Indonesian Institute of Accountants (IAI) has issued Financial Accounting Standards that are not yet effective for annual periods beginning on January 1, 2026. However, earlier application is permitted.

The new and amendments of Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) issued and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2026 are as follows:

- Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments"
- Amendment to PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosures about the Classification and Measurement of Financial Instruments".

The Group is evaluating the potential impact on the consolidated financial statements as a result of the adoption of such SAK.