Bakrieland

Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 30 September 2026
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan
yang Berakhir pada Tanggal tersebut
(Tidak Diaudit)

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK

Consolidated Financial Statements
As of September 30, 2026
And For the Nine Months
Period then Ended
(Unaudited)

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES



Daftar Isi | ***Table of Contents***

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

PT Bakrieland Development Tbk
Wisma Bakrie 1, 6th Floor
Jl. HR Rasuna Said Kav. B-1
Jakarta 12920
Tel. : (62-21) 525 7835
Fax. : (62-21) 522 5063
Web. : www.bakrieland.com
@Bakrieland_Group
Bakrieland_Group

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 SERTA PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (TIDAK DIAUDIT) PT BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF SEPTEMBER 30, 2026 AND FOR NINE MONTH PERIODS THEN ENDED (UNAUDITED) 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 No. 28, Bangka Mampang Prapatan, Jakarta Selatan	*Domicile address*
	Nomor Telepon	021-5257835	*Telephone*
	Jabatan	Presiden Direktur / *President Director*	*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 Jaya No. 14 Cibodas Baru, Tangerang, Banten	*Domicile address*
	Nomor Telepon	021-5257835	*Telephone*
	Jabatan	Direktur / *Director*	*Position*

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Bakrieland Development Tbk. ("Perusahaan") dan Entitas Anak (secara kolektif disebut sebagai ("Grup");
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Declare that:

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. *The consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. *a. All information has been disclosed in a complete and truthful manner in the Group consolidated financial statements;*
   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. *Responsible for the internal control system of the Group.*

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 28 Oktober 2026 / *Jakarta, October 28, 2026*

METERAI TEMPEL
EC72AAOX270053165

Resza Adikreshna
Presiden Direktur / *President Director*

Sisilia
Direktur / *Director*

RASUNA EPICENTRUM · BOGOR NIRWANA RESIDENCE · KALIANDA · KAHURIPAN NIRWANA

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
ASET				***ASSETS***
Aset Lancar				***Current Assets***
Kas dan setara kas	3d,3h,3i,6,44,45	124.161	130.607	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha				*Trade receivables*
Pihak ketiga - neto	3i,7,44,45	263.070	255.853	*Third parties - net*
Pihak berelasi - neto	3f,3i,7,38a,44,45	84.711	55.077	*Related parties - net*
Piutang lain-lain				*Other receivables*
Pihak ketiga - neto	3i,8a,44,45	50.730	61.396	*Third parties - net*
Pihak berelasi - neto	3f,3i,8a,38b,44,45	10.842	10.890	*Related parties - net*
Persediaan - neto	3j,9	967.522	993.327	*Inventories - net*
Pajak dibayar di muka	3s	665	5.246	*Prepaid taxes*
Beban dibayar di muka dan uang muka	3g,10	55.182	59.440	*Prepaid expenses and advances*
Total Aset Lancar		1.556.883	1.571.836	*Total Current Assets*
Aset Tidak Lancar				***Non-Current Assets***
Dana dalam pembatasan	3d,3i,11,44,45	28.673	39.118	*Restricted funds*
Piutang pihak berelasi - neto	3f,3i,38c,44,45	1.393	1.494	*Due from related parties - neto*
Piutang lain-lain jangka panjang				*Long-term other receivables*
Pihak ketiga - neto	3i,8b,44,45	5.076	5.104	*Third parties - net*
Penyertaan saham - neto	3i,3l,12,44,45	102.687	102.680	*Investment in shares of stock - net*
Tanah untuk pengembangan	3k,13	3.419.965	3.425.520	*Land for development*
Uang muka pembelian tanah	14	832.609	810.533	*Advances for purchase of land*
Properti investasi - neto	3m,15	391.276	400.804	*Investment properties - net*
Aset tetap - neto	3n,3o,3p,16	1.268.958	1.297.659	*Fixed assets - net*
Aset pajak tangguhan	3s,26e	25.352	25.296	*Deferred tax assets*
Goodwill - neto	3c,17	907.317	907.317	*Goodwill - net*
Aset lain-lain - neto	3i,18,44,45	57.029	50.264	*Other assets - net*
Total Aset Tidak Lancar		7.040.335	7.065.789	*Total Non-Current Assets*
TOTAL ASET		**8.597.218**	**8.637.625**	***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.

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
Liabilitas Jangka Pendek				***Current Liabilities***
Utang bank jangka pendek	3i,19,44,45	361.865	353.466	*Short-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah dan pinjaman dari pihak selain bank jangka pendek	3bb,20,44,45	15.582	20.606	*Short term Musyarakah financing and non-bank loan*
Utang usaha				*Trade payables*
Pihak ketiga - neto	3i,21,44,45	111.167	109.861	*Third parties - net*
Utang lain-lain				*Other payables*
Pihak ketiga - neto	3i,22a,44,45	130.113	197.010	*Third parties - net*
Beban masih harus dibayar dan provisi	3i,23,44,45	567.594	543.956	*Accrued expenses and provision*
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek	3u,37	81.519	75.292	*Short-term employee benefits*
Uang muka pelanggan	3i,3r,24,38e	243.035	228.577	*Advances from customers*
Pendapatan ditangguhkan	3r,25,38f	40.771	4.821	*Deferred income*
Utang pajak	3s,26a	176.492	214.942	*Taxes payable*
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:				*Current maturities of long-term debts:*
Utang bank	3i,27,44,45	90.917	142.219	*Bank loans*
Pembiayaan Musyarakah	3bb,28,44,45	6.153	16.392	*Musyarakah financing*
Utang usaha	3i,29a,44,45	17.194	17.194	*Trade payables*
Liabilitas sewa	3p,29b,44,45	3.412	4.291	*Lease liability*
Utang pembelian aset tetap	3i,3p,44,45	1.479	271	*Liability for purchase of fixed assets*
Total Liabilitas Jangka Pendek		1.847.293	1.928.898	*Total Current Liabilities*
Liabilitas Jangka Panjang				***Non-Current Liabilities***
Uang muka pelanggan	3i,3r,24,38e	88.960	100.697	*Advances from customers*
Pendapatan ditangguhkan	3r,25	1.139	547	*Deferred income*
Liabilitas imbalan kerja	3u,37	27.706	30.179	*Employee benefits liabilities*
Utang pihak berelasi	3f,3i,38d,44,45	12.866	13.954	*Due to related parties*
Utang lain-lain jangka panjang				*Long-term other payables*
Pihak ketiga	3i,22b,44,45	87.175	17.505	*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	226.759	210.469	*Bank loans*
Pembiayaan Musyarakah	3bb,28,44,45	57.379	56.844	*Musyarakah financing*
Liabilitas sewa	3p,29b,44,45	245.197	233.940	*Lease liability*
Utang pembelian aset tetap	3i,3p,44,45	598	745	*Liability for purchase of fixed assets*
Cadangan atas penggantian perabotan dan peralatan operasional	3v,3w	2.993	3.021	*Reserve for replacement of operating furniture and equipment*
Liabilitas pajak tangguhan	3s,26e	39.337	38.324	*Deferred tax liabilities*
Total Liabilitas Jangka Panjang		790.109	706.225	*Total Non-Current Liabilities*
TOTAL LIABILITAS		**2.637.402**	**2.635.123**	***TOTAL LIABILITIES***

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ ***Notes***	**30 September/** ***September 30,*** **2026**	**31 Desember/** ***December 31,*** **2025**	
EKUITAS				***EQUITY***
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				*Equity attributable to Owners of the Parent Entity*
Modal saham - nilai nominal saham seri A Rp500 per saham dan saham seri B Rp100 per saham (angka penuh)				*Capital stock - par value A series of Rp500 per share and B series of Rp100 per share (full amount)*
Modal dasar - (angka penuh) 1.400.000.000 saham seri A dan 93.000.000.000 saham seri B				*Authorized capital - (full amount) 1,400,000,000 shares for A series 93,000,000,000 shares for B series*
Ditempatkan dan disetor penuh - 1.400.000.000 saham seri A dan 42.121.913.019 saham seri B	30	4.912.191	4.912.191	*Issued and fully paid - 1,400,000,000 shares for A series and 42,121,913,019 shares for B series*
Tambahan modal disetor - neto	3q,3t,3cc,31	2.753.462	2.753.462	*Additional paid-in capital - net*
Komponen ekuitas lainnya	40	(733.142)	(732.827)	*Other component of equity*
Defisit		(1.394.316)	(1.375.091)	*Deficit*
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		5.538.195	5.557.735	*Equity attributable to owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali	3b,41a	421.621	444.767	*Non-controlling interest*
Total Ekuitas		5.959.816	6.002.502	*Total Equity*
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		**8.597.218**	**8.637.625**	***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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(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 NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Period Ended September 30,* 2026	2025	
PENDAPATAN NETO	3r,32,38a	1.075.645	1.066.573	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	3r,33	753.312	708.329	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR		322.333	358.244	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	3r,34a	(14.666)	(17.258)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	3m,3n,3r,34b	(250.334)	(248.518)	*General and administrative expenses*
Beban bunga dan keuangan - neto	3r,35	(75.444)	(68.790)	*Interest expense and financial charges - net*
Rugi selisih kurs - neto	3h	(8.925)	(4.345)	*Loss on foreign exchange - net*
Beban pajak final	3s,26b	(6.947)	(11.419)	*Final tax expense*
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	3c,3i,3aa, 3ee,12	-	4.332	*Share of Entity Associate's gain - net*
Rugi atas pembatalan penjualan unit rumah	7,9	-	(1.140)	*Loss on unit cancellation of sales residential*
Lain-lain - neto	36	(1.430)	(17.349)	*Others - net*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(35.413)	(6.243)	***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSES***
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	3s,26c			***INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE)***
Periode berjalan		(5.851)	(6.413)	*Current period*
Tangguhan		(957)	156	*Deferred*
Beban Pajak Penghasilan Pajak - Neto		(6.808)	(6.257)	*Income Tax Expenses - Net*
RUGI NETO PERIODE BERJALAN		**(42.221)**	**(12.500)**	***NET LOSS FOR THE PERIOD***
RUGI KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE LOSS***
Pos-pos yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi:				***Items that will be reclassified subsequently to profit or loss:***
Laba yang belum direalisasi investasi pada entitas asosiasi		-	31.185	*Unrealized gain on investment in associated*
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan		(315)	(203)	*Exchange differences due to financial statements translation*
Laba (Rugi) Komprehensif Lain - Setelah Pajak		**(315)**	**30.982**	***Other Comprehensive Gain (Loss) - Net of Tax***
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF NETO PERIODE BERJALAN		**(42.536)**	**18.482**	***NET COMPREHENSIVE GAIN (LOSS) FOR THE PERIOD***

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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(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 NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Period Ended September 30,* 2026	2025	
Laba (Rugi) Neto Periode Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada:				***Net Income (Loss) For The Period Attributable To:***
Pemilik Entitas Induk		(19.225)	(14.199)	*Owners of the Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali	3b,41b	(22.996)	1.699	*Non-controlling Interest*
Total		**(42.221)**	**(12.500)**	***Total***
Laba (Rugi) Komprehensif Neto Periode Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada:				***Net Comprehensive Income (Loss) For The Period Attributable To:***
Pemilik Entitas Induk		(19.540)	16.783	*Owners of the Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali	3b,41b	(22.996)	1.699	*Non-controlling Interest*
Total		**(42.536)**	**18.482**	***Total***
Rugi Neto Per Saham Dasar/Dilusian Yang Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk (Angka Penuh)	3y,42	**(0,97)**	**(0,29)**	***Basic/Diluted Loss Per Share Attributable to Owners of The Parent Entity (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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable To Owners Of The Parent Entity*									
			Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Component of Equity*							
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Capital Stock Issued and Fully Paid*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-In Capital*	Keuntungan Aktuaria/ *Actuarial Gains*	Selisih Kurs atas Penjabaran Laporan Keuangan/ *Foreign Exchange Differences from Translation of the Financial Statements*	Lain-lain/ *Others*	Defisit/ *Deficit*	Neto/ *Net*	Kepentingan Non-pengendali/ *Non-controlling Interest*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
Saldo 1 Januari 2025	**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 January 1, 2025***
Laba (rugi) neto periode berjalan	-	-	-	-	-	(14.199)	(14.199)	1.699	(12.500)	*Net gain (loss) for the period*
Total laba (rugi) komprehensif periode berjalan	-	-	-	(203)	31.185	-	30.982	-	30.982	*Total comprehensive gain (loss) for the period*
Perubahan Kepentingan non-pengendali atas akuisisi Entitas Anak (Catatan 5 butir b)	-	-	-	-	-	-	-	(5.945)	(5.945)	*Changes in non-controlling interests due to acquisition of Subsidiary (Note 5 point b)*
Saldo 30 September 2025	**4.912.191**	**2.753.462**	**24.283**	**(820.118)**	**71.827**	**(1.372.593)**	**5.569.052**	**467.700**	**6.036.752**	***Balance as of September 30, 2025***
Saldo 1 Januari 2026	**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 January 1, 2026***
Rugi neto periode berjalan	-	-	-	-	-	(19.225)	(19.225)	(22.996)	(42.221)	*Net loss for the period*
Total rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	(315)	-	-	(315)	-	(315)	*Total comprehensive loss for the period*
Perubahan Kepentingan non-pengendali atas akuisisi Entitas Anak (Catatan 5 butir b)	-	-	-	-	-	-	-	(150)	(150)	*Changes in non-controlling interests due to acquisition of Subsidiary (Note 5 point b)*
Saldo 30 September 2026	**4.912.191**	**2.753.462**	**23.385**	**(820.618)**	**64.091**	**(1.394.316)**	**5.538.195**	**421.621**	**5.959.816**	***Balance as of September 30, 2026***

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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED)
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Period Ended September 30,* 2026	2025	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan		1.087.199	1.039.163	*Cash received from customers*
Pembayaran kas kepada pemasok		(692.617)	(655.238)	*Cash paid to suppliers*
Pembayaran kas kepada karyawan		(119.170)	(100.961)	*Cash paid to employees*
Pembayaran kas untuk beban umum, administrasi dan lain-lain		(117.076)	(68.270)	*Cash paid for general, administrative and other expenses*
Kas yang diperoleh dari operasi		158.336	214.694	*Cash provided from operations*
Penerimaan bunga		1.251	2.481	*Interest received*
Pembayaran pajak		(51.796)	(40.133)	*Tax payment*
Pembayaran beban bunga dan keuangan		(46.352)	(55.857)	*Payment of interest expenses and financial charges*
Arus Kas Neto yang Diperoleh Dari Aktivitas Operasi		61.439	121.185	*Net Cash Flows Provided by Operating Activities*
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Penerimaan piutang lainnya - neto	8	11.072	5.047	*Receipt from other receivables - net*
Penerimaan dana dalam pembatasan - neto	11	10.445	(121)	*Receipt from restricted funds - net*
Penerimaan penjualan aset tetap	16	1	-	*Proceed from sale of fixed assets*
Perolehan aset tetap	16	(26.928)	(20.120)	*Acquisition of fixed assets*
Pembayaran uang muka pembelian tanah - neto	14	(19.610)	(48.414)	*Payments advance for purchase of land – net*
Pembayaran untuk perolehan tambahan kepemilikan Entitas Asosiasi	12	(157)	-	*Payment for acquisition of additional ownership of Association*
Pembayaran piutang pihak berelasi - neto	38	(30)	(1.750)	*Payment from due from related parties - net*
Arus Kas Neto yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		(25.207)	(65.358)	*Net Cash Flows Used in Investing Activities*
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan utang bank jangka pendek - neto	19	8.135	83.200	*Receipts for short - term bank loans - net*
Penerimaan utang pembelian aset tetap - neto		1.061	837	*Receipts for liability for purchase of fixed assets - net*
Pembayaran utang bank jangka panjang - neto	27	(35.012)	(91.229)	*Payments for long-term bank loans – net*
Pembayaran pembiayaan Musyarakah jangka panjang - neto	28	(9.704)	(2.094)	*Payments for long- term Musyarakah financing - net*
Penerimaan (pembayaran) pembiayaan Musyarakah jangka pendek - neto	20	(5.024)	9.000	*Receipts (payments) for short - term Musyarakah financing - net*
Pembayaran utang pihak berelasi - neto	38	(1.088)	(4.070)	*Payments for due to related parties - net*
Pembayaran liabilitas sewa		(879)	(2.692)	*Payment for lease liability*
Pembayaran utang lain-lain - neto	22	(192)	(23.163)	*Payments for other payable - net*
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan		(42.703)	(30.211)	*Net Cash Provided by (Used In) Financing Activities*

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.

	Catatan/ *Notes*	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Period Ended September 30,* 2026	2025	
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS		(6.471)	25.616	***NET INCREASED (DECREASED) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
PENGARUH PERUBAHAN KURS MATA UANG PADA KAS DAN SETARA KAS		25	18	***EFFECTS OF EXCHANGE RATE CHANGES ON CASH AND CASH EQUIVALENTS***
KAS DAN DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	6	130.607	113.592	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD***
KAS DAN DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	6	**124.161**	**139.226**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD***

Lihat Catatan 49 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 49 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.

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.

1. UMUM (Lanjutan)

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990.

Saat ini pemegang saham pengendali Perusahaan adalah PT Bakrie Capital Indonesia, suatu Perusahaan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

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

The Company started its commercial operations in 1990.

Currently, the controlling shareholder of the Company is PT Bakrie Capital Indonesia, a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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.

***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. Struktur Entitas Anak

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan memiliki Entitas Anak (bersama dengan Perusahaan disebut sebagai "Grup") sebagai berikut:

c. The Structure of Subsidiaries

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company has several Subsidiaries (together with the Company collectively referred to as the "Group") as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Lokasi Proyek/ *Project Domicile*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		Operasi Komersial/ *Commercial Operations*	Total Aset (sebelum eliminasi)/ *Total Assets (before elimination)*	
		2026 %	2025 %		2026 Rp	2025 Rp
Entitas Anak/*Subsidiaries*						
PT Citrasaudara Abadi ("CSA")	Tangerang			1997	402.686	401.988
(langsung/*direct*)		99,99	99,99			
(melalui/*through* JBR)		0,01	0,01			
PT Krakatau Lampung Tourism Development ("KLTD")	Lampung			2000	1.045.323	1.041.759
(langsung/*direct*)		99,88	99,88			
PT Bakrie Swasakti Utama ("BSU")	Jakarta			1983	4.176.994	4.238.012
(langsung/*direct*)		69,63	69,63			
(melalui/*through* LWIS)		30,00	30,00			

1. UMUM (Lanjutan) / ***1. GENERAL*** *(Continued)*

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Lokasi Proyek/ *Project Domicile*	Kepemilikan Efektif/ *Effective Ownership*		Operasi Komersial/ *Commercial Operations*	Total Aset (sebelum eliminasi)/ *Total Assets (before elimination)*	
		2026 %	2025 %		2026 Rp	2025 Rp
Entitas Anak/*Subsidiaries*						
PT Superwish Perkasa ("SP")	Jakarta			2012	1.324.614	1.329.625
(langsung/*direct*)		69,99	69,99			
(melalui/*through* LWIS)		30,00	30,00			
(melalui/*through* BSU)		0,01	0,01			
PT Bumi Daya Makmur ("BDM")	Jakarta			2009	449.804	789.384
(langsung/*direct*)		69,99	69,99			
(melalui/*through* LWIS)		30,00	30,00			
(melalui/*through* BSU)		0,01	0,01			
PT Bumi Sentra Investama ("BSI") [b]	Jakarta			2026	11.179	10.530
(langsung/*direct*)		99,99	99,99			
BLD Investment Pte. Ltd. ("BLDI")	Singapura/ *Singapore*			-	232.703	233.015
(langsung/*direct*)		100,00	100,00			
BLD Asia Pte. Ltd. ("BLDA")	Singapura/ *Singapore*	100,00	100,00	-	-	-
(melalui/*through* BLDI)						
Limitless World International Services-6 Ltd. ("LW-6") [b]	Dubai, Uni Emirat Arab/*United Arab Emirates*			-	731.318	731.318
(langsung/*direct*)		100,00	100,00			
PT Bahana Sukma Sejahtera ("BSS")	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			-	779.891	779.579
(langsung/*direct*)		99,96	99,96			
(melalui/*through* JBR)		0,04	0,04			
PT Bakrie Nirwana Realty ("BNR")	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			2015	243.772	244.583
(langsung/*direct*)		99,99	99,99			
(melalui/*through* CSA)		0,01	0,01			
PT Jasa Boga Raya ("JBR")	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			2013	7.818	9.118
(langsung/*direct*)		85,00	85,00			
PT Surya Global Nusantara ("SGN")	Jakarta			-	495.823	502.189
(langsung/*direct*)		99,99	99,99			
(melalui/*through* JBR)		0,01	0,01			
PT Prima Bisnis Utama ("PBU")	Jakarta			-	159.292	159.312
(langsung/*direct*)		99,81	99,81			
(melalui/*through* JBR)		0,09	0,09			
PT Mutiara Masyhur Sejahtera ("MMS")	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			2005	1.158.886	1.176.438
(langsung/*direct*)		20,12	2,92			
(melalui/*through* BSU)		36,89	36,89			
(melalui/*through* BDM)		-	17,20			
(melalui/*through* SP)		42,20	42,20			
PT Bakrie Pesona Rasuna ("BPR")	Jakarta			1996	73.647	57.328
(melalui/*through* BSU)		98,80	98,80			
PT Rasuna Residence Development ("RRD")	Jakarta			2004	48.665	57.120
(melalui/*through* BSU)		99,91	99,91			
(melalui/*through* GMI)		0,09	0,09			
PT Provices Indonesia ("PVI")	Jakarta			2007	463.136	394.657
(melalui/*through* BSU)		99,99	99,99			
PT Graha Multi Insani ("GMI")	Yogyakarta			2013	234.974	239.025
(melalui/*through* BSU)		99,20	99,20			
(melalui/*through* SP)		0,80	0,80			
PT Bakrie Pangripta Loka ("BPL")	Jakarta			2008	13.402	14.625
(langsung/*direct*)		26,00	26,00			
(melalui/*through* BSU)		74,00	74,00			

1. UMUM (Lanjutan)

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

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Lokasi Proyek/ *Project Domicile*	Kepemilikan Efektif/ *Effective Ownership*		Operasi Komersial/ *Commercial Operations*	Total Aset (sebelum eliminasi)/ *Total Assets (before elimination)*	
		2026 %	2025 %		2026 Rp	2025 Rp
Entitas Anak/*Subsidiaries*						
PT Maju Makmur Sejahtera ("MJMS") [a]	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			-	60.508	61.926
(melalui/*through* MMS)		99,00	99,00			
(melalui/*through* NAP)		1,00	1,00			
PT Nugraha Adhikarsa Pratama ("NAP")	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			-	112.744	114.638
(melalui/*through* MMS)		99,00	99,00			
(melalui/*through* NAP)		1,00	1,00			
PT Inti Permata Sejati ("IPS")	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			-	125.820	129.665
(melalui/*through* MMS)		99,00	99,00			
(melalui/*through* NAP)		1,00	1,00			
PT Graha Istana Nirwana ("GIN")	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			2020	105.986	106.309
(melalui/*through* MMS)		98,88	100,00			
(melalui/*through* NAP)		1,12	1,12			
PT Mitra Langgeng Sejahtera ("MLS") [a]	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			-	23.272	6.244
(melalui/*through* MMS)		99,00	99,00			
(melalui/*through* NAP)		1,00	1,00			
PT Megah Djati Karya ("MDK") [a]	Sidoarjo, Jawa Timur/ *East Java*			-	3.112	3.115
(melalui/*through* MMS)		99,00	99,00			
(melalui/*through* NAP)		1,00	1,00			
PT Provices Lintas Mandiri ("PLM") [a]	Jakarta			-	1.999	1.999
(melalui/*through* PVI)		99,95	99,95			
PT Provices Total Mandiri ("PTM") [a]	Jakarta			-	1.499	1.499
(melalui/*through* PVI)		99,93	99,93			
PT Provices Prima Mandiri ("PPM")	Jakarta			2021	6.988	9.139
(melalui/*through* PVI)		99,26	99,26			
PT Provices Karya Mandiri ("PKM") [a]	Jakarta			-	125	125
(melalui/*through* PVI)		96,00	96,00			
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk ("GAP")	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			1997	1.500.044	1.518.232
(melalui/*through* SGN)		38,76	38,76			
PT Andrasentra Properti Services ("APS")	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			2015	5.170	5.680
(melalui/*through* GAP)		99,99	99,99			
(melalui/*through* BNR)		0,01	-			
PT Gili Tirta Anugerah ("GTA") [a]	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			-	136.990	138.601
(melalui/*through* GAP)		99,05	99,05			
(melalui/*through* BNR)		0,05	-			
PT Nirwana Estate Management ("NEM")	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*			2026	437	57
(melalui/*through* GAP)		99,20	99,20			

a) Entitas dalam tahap pengembangan
b) Tidak aktif

a) Entities under development stage
b) Inactive

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*
PT Krakatau Lampung Tourism Development	Konstruksi gedung penginapan, hotel, vila, restoran, kafe, kawasan pariwisata/ *Construction of accomodation building, hotels, vila, restaurants, cafe, tourism areas*

1. UMUM (Lanjutan)

Kegiatan usaha Entitas Anak adalah sebagai berikut:

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

Activities of Subsidiaries are as follows:

Entitas Anak / *Subsidiaries*	Kegiatan Usaha / *Activities*
Kepemilikan langsung / *Direct ownership:*	
PT Bakrie Swasakti Utama	Real estat, konstruksi gedung pendidikan, hunian, perkantoran, penginapan, hiburan dan olahraga, perbelanjaan, industri dan lainnya / *Real estate, construction of educational buildings, residential, offices, lodging, entertainment and sports, shopping, industry and others*
PT Superwish Perkasa	Konstruksi gedung lainnya/ *Other building construction*
PT Bumi Daya Makmur	Real Estat/ *Real Estate*
PT Bumi Sentra Investama	Real estat dan jasa / *Real estate and services*
BLD Investment Pte. Ltd.	Investasi dan pendanaan / *Investments and refinancing*
Limitless World International Services - 6 Ltd.	Perusahaan investasi / *Investments company*
PT Bahana Sukma Sejahtera	Real estat/ *Real estate*
PT Bakrie Nirwana Realty	Real estat/ *Real estate*
PT Jasa Boga Raya	Perdagangan, jasa penyedia makanan dan minuman / *Trading, food and beverage services*
PT Surya Global Nusantara	Pembangunan, perdagangan dan jasa / *Construction, trading and services*
PT Prima Bisnis Utama	Pembangunan, perdagangan dan jasa / *Construction, trading and services*
PT Mutiara Masyhur Sejahtera	Real estat, konstruksi gedung tempat tinggal dan gedung lainnya, aktivitas telekomunikasi tanpa kabel / *Real estate, construction of residential and other buildings, wireless telecommunication activities*
Kepemilikan tidak langsung / *Indirect ownership*:	
Melalui BSU / *Through* BSU:	
PT Bakrie Pesona Rasuna	Real estat, fasilitas lapangan, pengelolaan fasilitas olahraga, klub kebugaran, aktivitas perparkiran, periklanan, fasilitas gelanggang atau arena/ *Real estate, court facilities, management sports facilities, fitness clubs, parking activities, advertising, arena facilities*
PT Rasuna Residence Development	Hotel, restoran, penyedia akomodasi lainnya / *Hotels, restaurants, other accommodation providers*
PT Provices 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 / *Building and other industrial cleaning, private security, security system services, fixed-time labor provider, combined facility support service provider, public and building cleaning, garden care and maintenance, real estate*
PT Graha Multi Insani	Real estat/ *Real estate*

1. UMUM (Lanjutan)

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

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

1. UMUM (Lanjutan)

1. *GENERAL* *(Continued)*

Entitas Anak / *Subsidiaries*	Kegiatan Usaha / *Activities*
Kepemilikan tidak langsung / *Indirect ownership*:	
Melalui SGN / *Through SGN:*	
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk	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 amusement parks/ recreation parks and hotels*
Melalui GAP / *Through GAP:*	
PT Andrasentra Properti Services	Pengelola hotel, perdagangan dan jasa / *Hotel management, trading and services*
PT Gili Tirta Anugerah	Real estat/ *Real estate*
PT Nirwana Estate Management	Pengelola properti dan kawasan/ *Management of property and estate*

Pada tanggal 30 September 2026, Limitless World International Services-6 Ltd. merupakan Entitas yang tidak aktif beroperasi. Sedangkan, PT Maju Makmur Sejahtera, PT Mitra Langgeng Sejahtera, PT Megah Djati Karya, PT Provices Lintas Mandiri, PT Provices Total Mandiri, PT Provices Karya Mandiri dan PT Gili Tirta Anugerah merupakan Entitas yang masih dalam tahap pengembangan.

As of September 30, 2026, Limitless World International Services-6 Ltd. is inactive. While, PT Maju Makmur Sejahtera, PT Mitra Langgeng Sejahtera, PT Megah Djati Karya, PT Provices Lintas Mandiri, PT Provices Total Mandiri, PT Provices Karya Mandiri and PT Gili Tirta Anugerah entities under development.

Pada tanggal 31 Desember 2025, 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 Provices Lintas Mandiri, PT Provices Total Mandiri, PT Provices Karya Mandiri dan PT Gili Tirta Anugerah merupakan Entitas yang masih dalam tahap pengembangan.

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

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

d. *Board of Commissioners, Board of Directors and Employees*

Pada tanggal 30 September 2026, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, berdasarkan Akta Notaris Novita Puspitarini S.H., No. 6 tanggal 29 Juni 2026 adalah sebagai berikut:

As of September 30, 2026, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors, based on Notarial Deed No. 6 of Novita Puspitarini S.H., dated June 29, 2026 are as follows:

Dewan Komisaris		***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	Bambang Irawan Hendradi	*President Commissioners*
Komisaris	Armansyah Yamin	*Commissioners*
Komisaris Independen	Syah Amondaris	*Independent Commissioners*
Direksi		***Board of Directors***
Presiden Direktur	Resza Adikreshna	*President Director*
Direktur	Melky Aliandri	*Director*
Direktur	Sisilia	*Director*

1. UMUM (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari, S.H., MKn., No. 16 tanggal 13 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

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

As of December 31, 2025, 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 are as follows:

Dewan Komisaris		***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	Bambang Irawan Hendradi	*President Commissioners*
Komisaris	Armansyah Yamin	*Commissioners*
Komisaris Independen	Kanaka Puradiredja	*Independent Commissioners*
Direksi		***Board of Directors***
Presiden Direktur	Resza Adikreshna	*President Director*
Direktur	Melky Aliandri	*Director*
Direktur	Sisilia	*Director*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah karyawan tetap Grup masing-masing adalah 294 dan 275 karyawan tetap (tidak diaudit).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has a total of 294 and 275 permanent employees (unaudited), respectively.

Susunan anggota komite audit pada tanggal 30 September 2026 adalah sebagai berikut:

The composition of the audit committee as of September 30, 2026 are as follows:

Ketua	Syah Amondaris	*Chairman*
Anggota	Soenarso Soemodiwirjo	*Member*
Anggota	Indra Safitri	*Member*

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

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

Ketua	Kanaka Puradiredja	*Chairman*
Anggota	Soenarso Soemodiwirjo	*Member*
Anggota	Indra Safitri	*Member*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Sekretaris Perusahaan adalah Harsya Novwan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's Corporate Secretary is 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 28 Oktober 2026.

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 October 28, 2026.

2. PERNYATAAN KEPATUHAN

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan 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.

2. STATEMENT OF COMPLIANCE

The consolidated financial statements have been prepared and presented 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. 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 periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026.

Amendemen 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".

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian interim, penerapan amendemen ini tidak memiliki pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

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.

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 nine months period ended September 30, 2026.

The amendments to 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".*

As at the authorisation date of these interim consolidated financial statements, the adoption of these amendments had no material impact on the Group's consolidated financial statements.

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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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.

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:

(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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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:

(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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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.
(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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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.

(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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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 dibiayakan dan dicatat sebagai beban pada periode 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.

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 dijaminkan dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai “Dana dalam Pembatasan” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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 period.

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.

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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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 pasca kerja 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).
   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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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).
   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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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 Di muka

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 periode 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 periode 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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, adalah sebagai berikut:

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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 period, 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 period'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 September 30, 2026 and December 31, 2025, are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
1 Dolar Amerika Serikat (US$)	17.998	16.782	*Dollar United States (US$) 1*
1 Dolar Singapura (SG$)	14.072	13.069	*Dollar Singapore (SG$) 1*

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 kedaluwarsa.

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 periode 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 dikelompokan 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 are 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 periode.

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 period.

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 No. 103 dan PSAK No. 110.
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 No. 103 and PSAK No. 110.
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 periode 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:

***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 period 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 criterias 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:

	Tahun / *Years*	
Bangunan dan prasarana	10 - 50	*Buildings and improvements*
Mesin dan peralatan	4 - 15	*Machinery and equipment*
Perabotan dan perlengkapan kantor	3 - 10	*Office furniture, fixtures and equipment*
Kendaraan bermotor	3 - 5	*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 periode 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 periode 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 periode 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 period 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 period 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 period'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 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 "Tambahan 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.

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.

***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, generelly 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.

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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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 periode.

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 periode 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.

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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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 feesis 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 period.

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 period. 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.

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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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.

Mengacu pada PSAK No. 212, pajak penghasilan final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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.

In accordance with PSAK No. 212, the final income tax is not included in the scope set by PSAK No. 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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan periode berjalan sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan total pendapatan yang diakui pada periode 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 periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode 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.

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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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

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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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 No. 219 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.

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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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 No. 219 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).

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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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 periode pelaporan, penyesuaian dibuat atas perkiraan cadangan untuk mengakui perbedaan antara peralatan operasi yang dimiliki pada akhir periode pelaporan dengan jumlah yang dibeli oleh Entitas Anak. Nilai barang-barang yang tersedia pada akhir periode pelaporan disesuaikan ke akun "Persediaan".

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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 period, an adjustment is made to the reserve account to recognize the difference between the operational equipment items held at the end of the reporting period and those initially supplied by Subsidiaries. Any items on hand at the end of the reporting period 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 "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 periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode 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 "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 period.

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 periode 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 periode 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 periode 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 period 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 entity 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 penggantiannya.

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 penyesuai), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa nonpenyesuai), 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.

***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.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

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:

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.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES** (Continued)*

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:

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. 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 No. 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 3i.

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 No. 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 di mana 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, sedangkan 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, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 15 dan 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 Notes 15 and 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 di mana 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 No. 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 No. 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 Provices 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%.

5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP IN SUBSIDIARIES

a) PT Provices 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%.

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

b) PT Gili Tirta Anugerah (GTA)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang dinyatakan dalam Akta Notaris No. 96 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 24 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui pengambilalihan GTA melalui konversi piutang dari PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk., (GAP), Entitas Anak, sebesar Rp781,30 miliar menjadi investasi dalam saham baru di GTA sebanyak 15.626 lembar saham atau 99,05% kepemilikan.

Selisih lebih harga perolehan terhadap nilai wajar atas pengambilalihan GTA adalah sebesar Rp634,89 miliar disajikan sebagai penambah tanah untuk pengembangan yang merupakan aset yang dapat diidentifikasi (Catatan 13).

Berdasarkan pengalihan saham yang dinyatakan dalam Akta Notaris No. 118 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 14 September 2026, PT Andalan Lintas Sejahtera menyetujui pengambilalihan saham GTA oleh PT Andrasentra Propertindo Services sebanyak 150 saham atau sebesar Rp 150 juta. Sehingga kepemilikan Grup atas GTA secara langsung maupun tidak langsung sebanyak 100%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham GTA telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang tertuang dalam Keputusan No. AHU-0098186.AH.01.02.TAHUN 2026 tanggal 23 September 2026.

c) PT Graha Istana Nirwana (GIN)

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 Rp 130 ribu. Sehingga kepemilikan MMS pada GIN menjadi 98,88%.

d) PT Bakrie Swasakti Utama (BSU)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Utiek R. Abdurachman, S.H., MLi., M.Kn., No. 15 tanggal 29 Januari 2026, Riswan Juliandi telah mengalihkan sahamnya di PT Souvereign 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%.

***5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP IN SUBSIDIARY** (Continue)*

b) PT Gili Tirta Anugerah (GTA)

Based on the Shareholders' Decision Statement, in Notarial Deed No. 96 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated June 24, 2025, the shareholders approved the takeover of GTA through the conversion of a receivable from PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk., (GAP), a Subsidiary, amounting to Rp781.30 billion into an investment in new shares of GTA, totaling 15,626 shares or 99.05% ownership.

The excess of acquisition cost over the fair value of the takeover of GTA amounting to Rp634.89 billion is presented as an addition to land for development, which is an identifiable asset (Note 13).

Based on transfer of shares stated in Notarial Deed No. 118 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated September 14, 2026, PT Andalan Lintas Sejahtera approved the takeover of GTA shares by PT Andrasentra Propertindo Services amounting to 150 shares or Rp150 million. Consequently, the Group holds 100% ownership of GTA, whether directly or indirectly.

The change in the composition of share ownership of GTA was approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia based on Decision No. AHU-0098186.AH.01.02.TAHUN 2026 dated September 23, 2026.

c) PT Graha Istana Nirwana (GIN)

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 has transferred its share ownership in GIN to PT Nugraha Adhikarsa Pratama amounting to 7,154 shares with a nominal value of Rp 130 thousand. So that MMS ownership in GIN becomes 98.88%.

d) PT Bakrie Swasakti Utama (BSU)

Based on the Statement of Shareholders' Decision which has been Notarized by Utiek R. Abdurachman, S.H., MLi., M.Kn., No. 15 dated January 29, 2026, Riswan Juliandi has transferred its share ownership in PT Souvereign 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%.

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

Perubahan komposisi kepemilikan saham SII telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang tertuang dalam Keputusan No. AHU-AH.01.09-01110658 tanggal 20 Februari 2026.

e) PT Andrasentra Properti Services (APS)

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Nitra Reza, S.H., M.Kn., No. 8 tanggal 3 September 2026, PT Wahana Selaras Sejati telah mengalihkan sahamnya di APS ke PT Bakrie Nirwana Realty (BNR), Entitas Anak sebanyak 1 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp100. Sehingga kepemilikan Grup atas APS secara langsung maupun tidak langsung sebanyak 100%.

Perubahan komposisi kepemilikan saham APS telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang tertuang dalam Keputusan No. AHU-0102720.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 1 Oktober 2026.

f) PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham yang telah diaktakan oleh Notaris Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 102 tanggal 28 Agustus 2026, bahwa PT Bumi Daya Makmur telah mengalihkan sahamnya di PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), ke Perusahaan sebanyak 130.000 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp286 miliar. Sehingga kepemilikan Perusahaan pada MMS menjadi 20,12%.

***5. ACQUISITION AND CHANGES OF OWNERSHIP IN SUBSIDIARY** (Continue)*

The change in the composition of share ownership of SII was approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia based on Decision No. AHU-AH.01.09-01110658 dated February 20, 2026.

e) PT Andrasentra Properti Services (APS)

Based on the Share Purchased Agreement which has been Notarized by Nitra Reza, S.H., M.Kn., No. 8 dated September 3, 2026, PT Wahana Selaras Sejati has transferred its share ownership in APS to PT Bakrie Nirwana Realty (BNR), a Subsidiary of 1 shares amounted to Rp100. Consequently, the Group holds 100% ownership of APS, whether directly or indirectly.

The change in the composition of share ownership of APS was approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia based on Decision No. AHU-0102720.AH.01.02.Year 2026 dated October 1, 2026.

f) PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS)

Based on the Share Purchased Agreement which has been Notarized by Umi Chalsum, S.H., M.Kn., No. 102 dated August 28, 2026, PT Bumi Daya Makmur has transferred its share ownership in PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS) to the Company of 130,000 shares amounted to Rp286 billion. Consequently, the Company holds 20.12% ownership of MMS.

6. KAS DAN SETARA KAS / ***6. CASH AND CASH EQUIVALENTS***

	30 Setember/ *September 30, 2026*	**31 Desember/ *December 31, 2025***	
Kas			***Cash on hand***
Rupiah	724	1.020	*Rupiah*
Kas di bank			***Cash in banks***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	36.789	40.718	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	14.673	19.663	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk.	14.412	21	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk.*
PT Bank Central Asia Tbk.	11.121	9.813	*PT Bank Central Asia Tbk.*
PT Bank DKI Syariah	6.633	3.680	*PT Bank DKI Syariah*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	5.397	4.419	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.*

6. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan) / ***6. CASH AND CASH EQUIVALENTS*** *(Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk.	2.670	1.247	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk.*
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	2.524	2.163	*PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	479	1.509	*PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.*
PT Bank Syariah Unisia Insan Indonesia	35	2.860	*PT Bank Syariah Unisia Insan Indonesia*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	1.057	1.339	*Others (each below of Rp1 billion)*
Subtotal	95.790	87.432	*Subtotal*
Dalam Dolar Amerika Serikat			***In US Dollar***
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	256	252	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	91	141	*Others (each below of Rp100 million)*
Subtotal	347	393	*Subtotal*
Total kas di bank	96.137	87.825	*Total cash in banks*
Setara Kas			***Cash Equivalents***
Deposito berjangka			***Time deposits***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	25.300	30.600	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	2.000	9.900	*PT Bank Mandiri (Persero)Tbk.*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	-	62	*PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	-	1.200	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.*
Total deposito berjangka	27.300	41.762	*Total time deposits*
Total	**124.161**	**130.607**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kisaran tingkat suku bunga tahunan untuk deposito berjangka dalam Rupiah adalah masing-masing antara 2% sampai dengan 5,50% dan 2% sampai dengan 5,25%.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the range of annual interest rates for time deposits in Rupiah is between 2% to 5.50% and 2% to 5.25%, respectively.

Semua kas di bank ditempatkan pada bank pihak ketiga.

All cash in banks is placed with third parties banks.

7. PIUTANG USAHA / *7. TRADE RECEIVABLES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga:			***Third parties:***
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	207.867	202.892	*Tenants and management of office spaces*
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	95.471	86.493	*Sales of land, residential and apartment*
Penyewa ruang, lapangan dan iuran keanggotaan	25.290	30.149	*Tenants of room, courts and membership fees*
Penyewa ruang apartemen	23.785	24.432	*Tenants of units of apartment*
Hotel	11.411	11.056	*Hotel*
Penjualan unit perkantoran	1.057	2.322	*Sales of office unit*
Total pihak ketiga	364.881	357.344	*Total third parties*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(101.811)	(101.491)	*Less allowance for impairment losses*
Pihak ketiga - neto	263.070	255.853	*Third parties - net*
Pihak berelasi (Catatan 38a):			***Related parties (Note 38a):***
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	148.726	118.108	*Tenants and management of office spaces*
Penyewa ruang, lapangan dan iuran keanggotaan	3.244	3.510	*Tenants of room, courts and membership fees*
Penjualan unit perkantoran	2.004	2.004	*Sales of office unit*
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	672	10.854	*Sales of land, residential and apartment*
Total pihak berelasi	154.646	134.476	*Total related parties*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(69.935)	(79.399)	*Less allowance for impairment losses*
Pihak berelasi - neto	84.711	55.077	*Related parties - net*
Total	**347.781**	**310.930**	***Total***

Seluruh piutang usaha Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, piutang usaha PT Provices 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 20b), PT BPR Syariah Hijra Alami (Catatan 20b), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., (Catatan 19b dan 27d) dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Catatan 19d dan 27e).

As of September 30, 2026 dan December 31, 2025, trade receivables of PT Provices 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 20b), PT BPR Syariah Hijra Alami (Note 20b), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Notes 19b and 27d), and PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.(Notes 19d dan 27e).

7. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

7. *TRADE RECEIVABLES* *(Continued)*

The summary of aging schedule of trade receivables is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Sampai dengan 60 hari	50.551	30.253	*Up to 60 days*
61 hari sampai 90 hari	21.324	25.826	*61 days to 90 days*
Lebih dari 90 hari	447.652	435.741	*More than 90 days*
Total	519.527	491.820	*Total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(171.746)	(180.890)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**347.781**	**310.930**	***Net***

Mutasi atas cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal periode	180.890	178.638	*Beginning balance of the period*
Penambahan penyisihan (Catatan 34b)	1.166	5.245	*Addition of allowance (Note 34b)*
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(10.310)	(2.993)	*Recovery of allowance (Note 36)*
Saldo akhir periode	**171.746**	**180.890**	***Ending balance of the period***

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 periode.

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 period.

8. PIUTANG LAIN-LAIN / *8. OTHER RECEIVABLES*

a. Piutang lain-lain Jangka Pendek / *a. Short-term Other Receivables*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga:			*Third parties:*
PT Manika Elok Cemerlang	28.090	28.090	*PT Manika Elok Cemerlang*
PT Andika Multi Karya	5.569	5.569	*PT Andika Multi Karya*
PT First Financo	4.665	7.088	*PT First Financo*
PT Udang Tambak Agung	-	15.422	*PT Udang Tambak Agung*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp5 miliar)	18.593	11.613	*Others (each below of Rp5 billion)*
Total pihak ketiga	56.917	67.782	*Total third parties*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(6.187)	(6.386)	*Less allowance for impairment losses*
Pihak ketiga - neto	50.730	61.396	*Third parties - net*
Pihak berelasi (Catatan 38b):			*Related parties (Note 38b):*
PT Persija Jaya Jakarta	4.880	4.730	*PT Persija Jaya Jakarta*
PT Persija Jakarta Property	3.000	3.000	*PT Persija Jakarta Property*
PT Persija Jakarta Hebat	2.820	3.020	*PT Persija Jakarta Hebat*
PT Petrocom Nuansa Nusantara	2.673	2.673	*PT Petrocom Nuansa Nusantara*
Total pihak berelasi	13.373	13.423	*Total related parties*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(2.531)	(2.533)	*Less allowance for impairment losses*
Pihak berelasi - neto	10.842	10.890	*Related parties - net*
Total	**61.572**	**72.286**	***Total***

b. Piutang lain-lain Jangka Panjang / *b. Long-term Other Receivables*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga:			*Third parties:*
PT Excel Properti Manajemen	2.193	2.191	*PT Excel Properti Manajemen*
PT Prima Tonggak Inti Gemilang	2.070	777	*PT Prima Tonggak Inti Gemilang*
PT Bintang Bangsa Mandiri	1.035	-	*PT Bintang Bangsa Mandiri*
PT Halo Wisata Indonesia	558	1.840	*PT Halo Wisata Indonesia*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	241	1.447	*Others (each below of Rp1 billion)*
Total pihak ketiga	6.097	6.255	*Total third parties*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(1.021)	(1.151)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**5.076**	**5.104**	***Net***

8. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

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

Piutang pada PT Udang Tambak Agung merupakan piutang atas pengalihan uang muka pembelian tanah milik MMS. Pada tahun 2026, piutang ini telah dilunasi.

Piutang pada PT First Financo merupakan piutang atas pengalihan uang muka pembelian tanah milik GAP.

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

***8. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

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

Receivables from PT Udang Tambak Agung are receivables arising from the transfer of advances for purchase of land owned by MMS. In 2026, this receivable had been settled.

Receivables from PT First Financo are receivables arising from the transfer of advances for purchase of land owned by GAP.

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

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	10.070	17.581	*Beginning balance of the period*
Penambahan penyisihan (Catatan 36)	1.882	3.468	*Addition of allowance (Note 36)*
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(2.213)	(10.724)	*Recovery of allowance (Note 36)*
Piutang yang dihapuskan selama periode berjalan	-	(255)	*Write-off of receivables during the period*
Saldo akhir periode	**9.739**	**10.070**	***Ending balance of the period***

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 periode.

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 period.

9. PERSEDIAAN

9. INVENTORIES

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Rumah, apartemen dan ruang perkantoran dalam penyelesaian:			*Residential houses, apartment and office space under construction:*
Bangunan*)	276.311	286.990	*Building*)*
Tanah	51.123	50.311	*Land*
Tanah untuk dijual	55.414	53.600	*Land held for sale*
Bangunan siap untuk dijual:			*Building ready-for-sale:*
Apartemen	386.156	400.949	*Apartment*
Ruang perkantoran	114.200	114.199	*Office space*
Rumah	56.953	59.501	*Residential house*

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

9. INVENTORIES *(Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Hotel:			*Hotel:*
Perlengkapan dan suku cadang	26.013	26.750	*Equipment and spare parts*
Makanan dan minuman	1.776	1.451	*Food and beverages*
Total	967.946	993.751	*Total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(424)	(424)	*Less allowance for decline in value*
Neto	**967.522**	**993.327**	***Net***

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

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

Persediaan rumah, apartemen dan ruang perkantoran dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 terutama dari 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 di Adendum terakhir berdasarkan Adendum tanggal 17 Juni 2022.

Inventories of residential, apartment and office spaces under construction as of September 30, 2026 and December 31, 2025, mainly represent of 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 Addendum based on an Addendum dated June 17, 2022.

GMI, YPP dan PT Dian Citra Indonesia, menandatangani PPJB Hadiningrat Terrace dengan kesepakatan nilai pengalihan sebesar Rp20 miliar (Catatan 43). Perjanjian ini telah di Adendum terakhir pada tanggal 11 Agustus 2026.

GMI, YPP and PT Dian Citra Indonesia, signed PPJB of Hadiningrat Terrace amounted to Rp20 billion (Note 43). This agreement was most recently Addendum on August 11, 2026.

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.

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.

Pada tahun 2025, reklasifikasi aset tetap ke persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset-aset tersebut (Catatan 16).

In 2025, the reclassification of fixed assets to inventories is due to changes in management's intention on the use of these assets (Note 16).

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

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 Rp3,88 triliun pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, persediaan beberapa Entitas Anak tertentu tidak diasuransikan.

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

***9. INVENTORIES** (Continued)*

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 Rp3.88 trillion as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively. The Group's management is confident that the sums insured were sufficient to cover possible losses on the insured assets. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the inventory of certain Subsidiaries are not insured.

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

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal periode	424	917	*Beginning balance of the period*
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	-	(493)	*Reversal of provision (Note 36)*
Saldo akhir periode	**424**	**424**	***Ending balance of the period***

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

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 periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

There is no loan interest capitalized to inventories for the nine months period then ended September 30, 2026 and 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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 Hariarta Sedana (Catatan 27f) dan PT Bank KB Bukopin Syariah (Catatan 28a).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 and 27d), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Note 27b), PT BPR Hariarta Sedana (Note 27f) and PT Bank KB Bukopin Syariah (Note 28a).

10. BEBAN DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA

10. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Uang muka karyawan	16.396	16.399	*Advances for employees*
Uang muka kepada pemasok	15.093	20.937	*Advance to suppliers*
Asuransi dibayar di muka	6.615	4.581	*Prepaid insurance*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	17.078	17.523	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	**55.182**	**59.440**	***Total***

10. BEBAN DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA (Lanjutan) / *10. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES (Continued)*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, uang muka kepada pemasok terutama merupakan uang muka untuk kegiatan operasional seperti pembayaran awal ke vendor, pembangunan perumahan tapak dan jasa perbaikan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, advances to suppliers mainly represent advances for operational activities such as initial payment to vendor, landed housing development and repair services.

11. DANA DALAM PEMBATASAN / *11. RESTRICTED FUNDS*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	20.995	21.088	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	3.853	3.843	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	2.163	2.163	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk.*
PT Bank KB Indonesia Tbk.	329	10.398	*PT Bank KB Indonesia Tbk.*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	1.333	1.626	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	**28.673**	**39.118**	***Total***

Pada tanggal 31 Desember 2025, kisaran tingkat suku bunga tahunan untuk dana dalam pembatasan adalah 3,50%.

As of December 31, 2025, annual interest rates of restricted funds is 3.50%.

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).

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

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

12. PENYERTAAN SAHAM / *12. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK*

	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* Angka Penuh/ *Full Amount*		Nilai Tercatat/ *Carrying Value*		
	2026 (%)	2025 (%)	2026	2025	
Investasi Entitas Asosiasi					***Investment in Associates***
PT Lembu Nusantara Jaya	51,00%	51,00%	17.064	17.064	*PT Lembu Nusantara Jaya*
PT Jungleland Asia	38,14%	38,14%	-	-	*PT Jungleland Asia*
Subtotal			17.064	17.064	*Subtotal*

12. PENYERTAAN SAHAM / *12. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK*

	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* Angka Penuh/ *Full Amount*		Nilai Tercatat/ *Carrying Value*		
	2026 (%)	2025 (%)	2026	2025	
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar					***Investment in unquoted ordinary shares***
PT Bakrie Nirwana Semesta			102.073	102.073	*PT Bakrie Nirwana Semesta*
PT Jasa Sarana			607	607	*PT Jasa Sarana*
PT Souvereign International Indonesia			7	-	*PT Souvereign International Indonesia*
Subtotal			102.687	102.680	*Subtotal*
Total			119.751	119.744	*Total*
Dikurangi penyisihan penurunan nilai atas investasi			(17.064)	(17.064)	*Less allowances for impairment on investment*
Neto			**102.687**	**102.680**	***Net***

PT Lembu Nusantara Jaya ("LNJ")

Berdasarkan Akta Notaris Paulus Oliver Yoesoef, S.H., No. 421 tanggal 30 Desember 2014, GAP memiliki kepemilikan di 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.

PT Lembu Nusantara Jaya ("LNJ")

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 LNJ. Based on the agreement of shareholders, GAP doesn't 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.

PT Jungleland Asia ("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%.

PT Jungleland Asia ("JLA")

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 amounted 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%.

12. PENYERTAAN SAHAM (Lanjutan)

Mutasi jumlah tercatat pada investasi entitas JLA adalah sebagai berikut:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal periode	-	23.117	*Balance at beginning of period*
Bagian rugi neto	-	(46.566)	*Share in net loss*
Bagian penghasilan komprehensif lain	-	23.449	*Share in other comprehensive income*
Saldo akhir periode	**-**	**-**	***Balance at End of Period***

Berikut ini adalah ringkasan informasi keuangan JLA pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Total aset	362.224	383.743	*Total assets*
Total liabilitas	81.836	77.902	*Total liabilities*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Total pendapatan	14.497	19.027	*Total revenue*
Rugi neto	(25.453)	8.921	*Net loss*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, investasi pada JLA masing-masing sebesar Rp nihil sehubungan akumulasi rugi neto yang tidak diakui karena telah melebihi nilai tercatat investasinya.

PT Bakrie Nirwana Semesta ("BNS")

Perusahaan melakukan divestasi kepemilikan saham pada BNS sebesar 80%. 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 sudah tidak lagi memiliki pengendalian terhadap BNS.

PT Jasa Sarana ("JS")

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%.

***12. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK** (Continued)*

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

The following table is the summarized financial information of JLA as of September 30, 2026 and December 31, 2025 and the nine months period September 30, 2026 and 2025:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025 , the investment in JLA amounted to Rp nil, respectively related to accumulated net loss is not recognized because exceeds the carrying amount of investment in JLA.

PT Bakrie Nirwana Semesta ("BNS")

The Company divested 80% of the share ownership in BNS. Based on Notarial Deed No. 2 of Danny Wahyu Setiawan, S.H., M.Kn., dated October 30, 2019, the Company's 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.

PT Jasa Sarana ("JS")

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.

12. PENYERTAAN SAHAM (Lanjutan)

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%.

PT Souvereign International Indonesia ("SII")

Berdasarkan Akta Notaris Utiek R. Abdurachman, S.H., MLi., M.Kn., No. 15 tanggal 29 Januari 2026, PT Bakrie Swasakti Utama, Entitas Anak, memiliki kepemilikan di SII sebanyak 7 saham atau 1%.

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

Pada tanggal 30 September 2026, manajemen Grup berkeyakinan bahwa penurunan nilai untuk investasi telah memadai berdasarkan hasil penelaahan atas penyertaan saham pada investasi pada akhir periode.

***12. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK** (Continued)*

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 that the Company's ownership percentage in JS was diluted from 3.76% to 3.52%.

PT Souvereign International Indonesia ("SII")

Based on Notarial Deed No. 15 of Utiek R. Abdurachman, S.H., MLi., M.Kn., dated January 29, 2026, PT Bakrie Swasakti Utama, a Subsidiary has 7 shares or 1% ownership in SII.

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

As of September 30, 2026, the Group's management believes that impairment of investment is adequate based on a review of investment at the end of the period.

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan berdasarkan lokasi adalah sebagai berikut:

13. LAND FOR DEVELOPMENT

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

Lokasi	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		*Location*
	Luas tanah/ *Land area* (Dalam ha/*In ha*) (Angka Penuh/ *Full Amount*)	Total/ *Amount*	Luas tanah/ *Land area (ha)* (Dalam ha/*In ha*) (Angka Penuh/ *Full Amount*)	Total/ *Amount*	
Bogor, Jawa Barat	882,80	1.873.663	882,80	1.873.663	*Bogor, West Java*
Kalianda, Lampung Selatan	350,63	1.010.055	350,63	1.010.055	*Kalianda, South Lampung*
Sidoarjo, Jawa Timur	328,58	536.247	329,84	541.802	*Sidoarjo, East Java*
Total	**1.562,01**	**3.419.965**	**1.563,27**	**3.425.520**	***Total***

Pada tahun 2025, penambahan tanah untuk pengembangan terutama mencakup, saldo awal milik GTA yang diambil alih pada tahun 2025.

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.

In 2025, the additions to land for development include the beginning balance from GTA, which was acquired in 2025.

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.

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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), dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 19a dan 27a).

Tidak terdapat bunga pinjaman yang dikapitalisasi pada tanah untuk pengembangan pada periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025.

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** (Continued)*

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 from PT BPR Delta Artha (Perseroda) (Note 27c), and PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Note 19a and 27a).

There was no capitalized loan interest on land for development for the nine months period ended September 30, 2026 and 2025.

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 are legally acquired and supported by sufficient evidence of ownership.

14. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, uang muka pembelian terutama merupakan pembelian tanah yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur terkait pembayaran sebagian tanah masing-masing seluas 14.930 m^2 milik PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, pembelian tanah yang berlokasi di Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat seluas 149.744 m^2 milik PT Citrasaudara Abadi (CSA), Entitas Anak dan pembelian tanah yang berlokasi di Bogor, Jawa Barat seluas 86.360 m^2 milik Perusahaan.

14. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND

As of September 30, 2026 dan December 31, 2025, advances for purchases mainly represent purchases of land located in Sidoarjo, East Java regarding the land partial payment with an area of 14,930 sqm 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 sqm 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 sqm owned by the Company.

15. PROPERTI INVESTASI

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, dalam properti investasi Grup terdapat bangunan dan prasarana yang terdiri dari 43.103 m^2 Wisma Bakrie, 17.946 m^2 Bakrie tower, 6.784,25 m^2 Media Walk, 2.565 m^2 The Grove, dan 1.279,32 m^2 Rasuna Office Park. Juga terdapat area retail yang terdiri dari 7.216 m^2 Pasar Kuliner, 1.420 m^2 Taman Rasuna Apartment, 499,67 m^2 Kahuripan Office, 490 m^2 Club House Mora Monroe, dan 86,64 m^2 Tower 18th Apartment, yang disewakan kepada pihak ketiga dan pihak berelasi di luar Grup berdasarkan perjanjian sewa.

15. INVESTMENT PROPERTIES

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's investment properties included building and improvements consisting of 43,103 sqm of Wisma Bakrie, 17,946 sqm of Bakrie Tower, 6,784.25 sqm of Media Walk, 2,565 sqm of The Grove, and 1,279.32 sqm of Rasuna Office Park. There were also retail areas consisting of 7,216 sqm of Pasar Kuliner, 1,420 sqm of Taman Rasuna Apartment, 499.67 sqm Kahuripan Office, 490 sqm Club House Mora Monroe, and 86.64 sqm of Tower 18th Apartment, which were rented to third parties and related parties outside the Group based on rental agreements.

15. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

15. *INVESTMENT PROPERTIES* *(Continued)*

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

The movements in investment properties are as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Harga perolehan:			*Costs:*
Saldo awal periode	581.265	583.294	*Balance at beginning of the period*
Reklasifikasi	-	(1.424)	*Reclassification*
Pengurangan selama periode berjalan	-	(605)	*Deduction during the period*
Saldo akhir periode	581.265	581.265	*Balance at end of the period*
Akumulasi penyusutan:			*Accumulated depreciation:*
Saldo awal periode	(180.461)	(167.730)	*Balance at beginning of the period*
Penambahan selama periode berjalan	(9.528)	(12.940)	*Addition during the period*
Pengurangan selama periode berjalan	-	209	*Deduction during the period*
Saldo akhir periode	(189.989)	(180.461)	*Balance at end of the period*
Nilai buku neto	**391.276**	**400.804**	***Net book value***

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, masing-masing sebesar Rp8,93 miliar dan Rp4,99 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 nine months period ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp8.93 billion and Rp4.99 billion, respectively, and is presented as part of revenue from rental of office spaces in the consolidated profit or loss and other comprehensive income.

Beban penyusutan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp9,53 miliar dan Rp9,74 miliar, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Pokok Pendapatan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Depreciation expenses during for the nine months period ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp9.53 billion and Rp9.74 billion, respectively, and are presented as part of "Cost of Revenues" account in the consolidated profit or loss and other comprehensive income.

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

Investment properties are insured against losses from natural disasters, fire and other risks along with fixed assets (Note 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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

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 September 30, 2026 and December 31, 2025.

16. ASET TETAP / *16. FIXED ASSETS*

30 September 2026/ *September 30, 2026*

	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya Perolehan Pemilikan Langsung						***Cost Direct Ownership***
Tanah	397.719	-	-	-	397.719	*Land*
Bangunan dan prasarana	1.158.706	1.333	-	1.328	1.161.367	*Buildings and improvement*
Kendaraan bermotor	25.640	1.189	-	-	26.829	*Motor vehicles*
Mesin dan peralatan	120.130	3.117	15	125	123.357	*Machine and equipment*
Perabotan dan perlengkapan kantor	161.936	6.831	8.257	209	160.719	*Furniture, fixtures and office equipment*
Total pemilikan langsung	1.864.131	12.470	8.272	1.662	1.869.991	*Total direct ownership*
Aset Bangun Serah						***Assets Under Build and Transfer***
Bangunan	243.989	1.982	-	-	245.971	*Buildings*
Aset Hak Guna						***Right-of-Use Asset***
Hak guna tanah	207.227	-	-	-	207.227	*Land right*
Proyek Properti Dalam Penyelesaian						***Property Project In-Progress***
Bangunan	17.898	12.476	-	(1.662)	28.712	*Buildings*
Sub-total	469.114	14.458	-	(1.662)	481.910	*Sub-total*
Total biaya perolehan	2.333.245	26.928	8.272	-	2.351.901	*Total cost*
Akumulasi Penyusutan Pemilikan Langsung						***Accumulated Depreciation Direct Ownership***
Bangunan dan prasarana	531.005	31.532	-	-	562.537	*Buildings and improvement*
Kendaraan bermotor	22.648	683	-	-	23.331	*Motor vehicles*
Mesin dan peralatan	112.710	1.940	15	-	114.635	*Machine and equipment*
Perabotan dan perlengkapan kantor	147.478	5.870	8.257	-	145.091	*Furniture, fixtures and office equipment*
Total pemilikan langsung	813.841	40.025	8.272	-	845.594	*Total direct ownership*
Aset Bangun Serah						***Assets Under Build and Transfer***
Bangunan	206.395	9.848	-	-	216.243	*Buildings*
Aset Hak Guna						***Right-of-Use Asset***
Hak guna tanah	15.350	5.756	-	-	21.106	*Land right*
Total akumulasi penyusutan	1.035.586	55.629	8.272	-	1.082.943	*Total accumulated depreciation*
Nilai buku neto	**1.297.659**				**1.268.958**	***Net book value***

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*

	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Akuisisi/ *Acquisition*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Biaya Perolehan Pemilikan Langsung							***Cost Direct Ownership***
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	*Machine and equipments*
Perabotan dan perlengkapan kantor	159.157	3.158	67	446	-	161.936	*Furniture, fixtures and office equipment*
Total pemilikan langsung	1.839.159	16.218	67	1.001	9.688	1.864.131	*Total direct ownership*
Aset Bangun Serah							***Assets Under Build and Transfer***
Bangunan	243.989	-	-	-	-	243.989	*Buildings*
Aset Hak Guna							***Right-of-Use Asset***
Hak guna tanah	207.227	-	-	-	-	207.227	*Land right*
Proyek Properti Dalam Penyelesaian							***Property Project in-Progress***
Bangunan	22.816	7.681	-	-	(12.599)	17.898	*Buildings*
Sub-total	474.032	7.681	-	-	(12.599)	469.114	*Sub-total*
Total biaya perolehan	2.313.191	23.899	67	1.001	(2.911)	2.333.245	*Total cost*

16. ASET TETAP (Lanjutan) / ***16. FIXED ASSETS*** *(Continued)*

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Penambahan/ *Additions***	**Akuisisi/ *Acquisition***	**Pengurangan/ *Deductions***	**Reklasifikasi/ *Reclassifications***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Akumulasi Penyusutan Kepemilikan Langsung							***Accumulated Depreciation Direct Ownership***
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	*Machine and equipments*
Perabotan dan perlengkapan kantor	142.261	5.596	67	446	-	147.478	*Furniture, fixtures and office equipment*
Total pemilikan langsung	768.697	45.954	67	877	-	813.841	*Total direct ownership*
Aset Bangun Serah							***Assets Under Build and Transfer***
Bangunan	193.265	13.130	-	-	-	206.395	*Buildings*
Aset Hak-Guna							***Right-of-Use Asset***
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*
Nilai buku neto	**1.343.554**					**1.297.659**	***Net book value***

Alokasi beban penyusutan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

Allocation of depreciation expenses during the nine months period ended September 30, 2026 and 2025 is as follows:

Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**
Beban pokok pendapatan	6.101	4.923
Beban umum dan administrasi (Catatan 34b)	49.528	47.609
Total	**55.629**	**52.532**

Cost of revenues
General and administrative expenses (Note 34b)
Total

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

In 2025, the reclassification of fixed assets to inventories and other assets 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.

In 2025, the additions to fixed assets include the beginning balance of fixed assets from GTA, which was acquired in 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, aset dalam penyelesaian terutama merupakan pengembangan Proyek Plaza Festival milik BPR, Entitas Anak.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, construction in-progress mainly represents the development of the Plaza Festival Project owned by BPR, a Subsidiary.

16. ASET TETAP (Lanjutan)

16. *FIXED ASSETS* *(Continued)*

Rincian penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

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

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Biaya perolehan	8.272	338	*Cost*
Akumulasi penyusutan	(8.272)	(317)	*Accumulated depreciation*
Nilai buku neto aset tetap	-	21	*Net book value of fixed assets*
Hasil penjualan aset tetap	1	-	*Proceed from sale of fixed assets*
Laba atas penjualan / penghapusan aset tetap	**1**	**21**	***Gain on sales / disposal of fixed assets***

Rincian aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The detail of construction in progress as of September 30, 2026 and December 31, 2025, is as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*			
	Persentase Penyelesaian/ *Percentage of Completion* (%)	Nilai Tercatat/ *Carrying Value* (Rp)	Estimasi Tahun Penyelesaian/ *Estimated Year of Completion*	
Bangunan dan prasarana	51,00% - 86,55%	28.712	Oktober - Desember 2026 *October - December 2026*	*Building and improvement*

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*			
	Persentase Penyelesaian/ *Percentage of Completion* (%)	Nilai Tercatat/ *Carrying Value* (Rp)	Estimasi Tahun Penyelesaian/ *Estimated Year of Completion*	
Bangunan dan prasarana	45,00% - 95,00%	17.898	April - Desember 2026/ *April - December 2026*	*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 Rp3,88 triliun pada tahun 2026 dan 2025. 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 others risks with the sum insured amounted to Rp3.88 trillion and Rp3.88 trillion in 2026 and 2025, 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 30 September 2026, tanah dan bangunan milik PT Graha Istana Nirwana (GIN), PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), PT Mitra Langgeng Sejahtera (MLS), dan PT Provices Indonesia (PVI) yang terletak di Sidoarjo, Bogor, Sentul dan Jakarta dijadikan jaminan atas pinjaman kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda) (Catatan 27), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Catatan 27), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Catatan 19 dan 27), dan pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank KB Bukopin Syariah (Catatan 28).

Pada tanggal 31 Desember 2025, tanah dan bangunan milik PT Graha Istana Nirwana (GIN), PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), PT Jasa Boga Raya (JBR), dan PT Provices Indonesia (PVI) yang terletak di Sidoarjo, Bogor, Sentul dan Jakarta dijadikan jaminan atas pinjaman kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda) (Catatan 27), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Catatan 27), PT Bank Panin Tbk. (Catatan 27), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Catatan 19 dan 27), dan pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank KB Bukopin Syariah (Catatan 28).

Tidak terdapat bunga pinjaman yang dikapitalisasi pada aset tetap pada periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025.

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 periode.

***16. FIXED ASSETS** (Continued)*

As of September 30, 2026, land and buildings owned by PT Graha Istana Nirwana (GIN), PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), PT Mitra Langgeng Sejahtera (MLS), and 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) (Note 27), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Note 27), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Notes 19 and 27), and Musyarakah financing obtained from PT Bank KB Bukopin Syariah (Note 28).

As of December 31, 2025, land and buildings owned by PT Graha Istana Nirwana (GIN), PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), PT Jasa Boga Raya (JBR), and 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) (Note 27), PT Bank KB Indonesia Tbk. (Note 27), PT Bank Panin Tbk. (Note 27), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Notes 19 and 27), and Musyarakah financing obtained from PT Bank KB Bukopin Syariah (Note 28).

There are no capitalization of loan interest on fixed assets for the nine months period ended September 30, 2026 and 2025.

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 period.

17. *GOODWILL*

Akun ini terutama merupakan selisih lebih biaya perolehan atas nilai wajar Entitas Anak, terutama dari akuisisi PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS) pada tahun 2014. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah tercatatnya masing-masing sebesar Rp907,32 miliar, setelah dikurangi penurunan nilai *goodwill* sebesar Rp815,64 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.

17. GOODWILL

This account mainly represents the excess of the acquisition cost over the fair value of the Subsidiaries, primarily from the acquisition of PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS) in 2014. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the carrying amounts are Rp907.32 billion, net of goodwill impairment amounted to Rp815.64 billion.

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.

17. *GOODWILL* (Lanjutan)

Tingkat diskonto sebelum pajak yang digunakan untuk proyeksi arus kas adalah 9,42% pada tanggal 31 Desember 2025. Asumsi-asumsi berikut ini juga digunakan untuk menghitung nilai pakai:

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% pada tanggal 31 Desember 2025.

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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan bahwa penurunan nilai *goodwill* telah memadai berdasarkan hasil penelaahan pada akhir periode.

17. *GOODWILL* *(Continued)*

The pre-tax discount rates applied to cash flow projection is 9.42% as of December 31, 2025. The following assumptions are also used in computing value in use:

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% as of December 31, 2025.

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 September 30, 2026 and December 31, 2025, management believes that impairment of goodwill is adequate based on a review at the end of the period.

18. ASET LAIN-LAIN / ***18. OTHER ASSETS***

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Investasi pada ventura bersama (Catatan 43d dan 43e)	73.459	73.269	*Investment in joint ventures (Notes 43d and 43e)*
Uang jaminan	11.177	7.646	*Security deposit*
Proyek dalam pengembangan	6.636	5.836	*Projects under development*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	6.608	4.364	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	97.880	91.115	*Total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi pada ventura bersama	(40.851)	(40.851)	*Less allowance for impairment losses on investment of in joint ventures*
Total	**57.029**	**50.264**	***Total***

18. ASET LAIN-LAIN (Lanjutan)

18. OTHER ASSETS *(Continued)*

Rincian investasi pada ventura bersama adalah sebagai berikut:

The details of investments in joint ventures are as follows:

30 September 2026/ *September 30, 2026*

	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Nilai Tercatat Investasi Awal Periode/ *Carrying Value at Beginning of Period*	Bagian Laba (Rugi) Neto/ *Equity in Net Profit (Loss)*	Nilai Tercatat Investasi Akhir Periode/ *Carrying Value at Ending of Period*	
Ventura Bersama					***Joint Venture***
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera					***Indirect Ownership through PT Mutiara Masyhur Sejahtera***
KSO Wika - Kahuripan	40%	32.418	190	32.608	*KSO Wika - Kahuripan*
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka					***Indirect Ownership through PT Bakrie Pangripta Loka***
KSO PP - BPL	51%	40.851	-	40.851	*KSO PP - BPL*
Sub total		73.269	190	73.459	*Sub total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai		(40.851)	-	(40.851)	*Less allowance for impairment losses*
Neto		**32.418**	**190**	**32.608**	***Net***

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*

	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Nilai Tercatat Investasi Awal Periode/ *Carrying Value at Beginning of Period*	Bagian Laba (Rugi) Neto/ *Equity in Net Profit (Loss)*	Nilai Tercatat Investasi Akhir Periode/ *Carrying Value at Ending of Period*	
Ventura Bersama					***Joint Venture***
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera					***Indirect Ownership through PT Mutiara Masyhur Sejahtera***
KSO Wika - Kahuripan	40%	32.343	75	32.418	*KSO Wika - Kahuripan*
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka					***Indirect Ownership through PT Bakrie Pangripta Loka***
KSO PP - BPL	51%	40.851	-	40.851	*KSO PP - BPL*
Sub total		73.194	75	73.269	*Sub total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai		(40.851)	-	(40.851)	*Less allowance for impairment losses*
Neto		**32.343**	**75**	**32.418**	***Net***

18. ASET LAIN-LAIN (Lanjutan)

Informasi tambahan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sehubungan dengan investasi pada ventura bersama adalah sebagai berikut:

***18. OTHER ASSETS** (Continued)*

Additional information as of September 30, 2026 and December 31, 2025, related to investment in joint venture are as follows:

30 September 2026/ *September 30, 2026*

	Total Aset/ *Total Assets*	Total Liabilitas/ *Total Liabilities*	Total Pendapatan/ *Total Revenue*	Total Laba (Rugi)/ *Total Income (Loss)*	
Ventura Bersama					***Joint Venture***
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera					***Indirect Ownership through PT Mutiara Masyhur Sejahtera***
KSO Wika - Kahuripan	258.081	201.646	1.581	477	*KSO Wika - Kahuripan*
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka					***Indirect Ownership through PT Bakrie Pangripta Loka***
KSO PP - BPL	213.756	147.115	-	(35)	*KSO PP - BPL*

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*

	Total Aset/ *Total Assets*	Total Liabilitas/ *Total Liabilities*	Total Pendapatan/ *Total Revenue*	Total Laba/ *Total Income*	
Ventura Bersama					***Joint Venture***
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Mutiara Masyhur Sejahtera					***Indirect Ownership through PT Mutiara Masyhur Sejahtera***
KSO Wika - Kahuripan	257.555	201.597	153	189	*KSO Wika - Kahuripan*
Pemilikan Tidak Langsung melalui PT Bakrie Pangripta Loka					***Indirect Ownership through PT Bakrie Pangripta Loka***
KSO PP - BPL	213.794	132.085	-	2.075	*KSO PP - BPL*

Investasi pada KSO PP-BPL

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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 terpulihkannya investasi tersebut. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup telah membentuk penyisihan penilaian penuh atas investasinya terutama karena adanya kerugian berulang yang dialami KSO PP-BPL pada tahun-tahun sebelumnya yang secara signifikan mempengaruhi operasi.

Investment in KSO PP-BPL

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group investment in KSO PP-BPL, through PT Bakrie Pangripta Loka (BPL), a Subsidiary cannot recognized its share in profit or loss according to the equity method because the audited financial statements of KSO PP-BPL are 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 uncertainty regarding the continuation of an agreement, and that the audited financial statements of KSO-PP-BPL are not available, the management conducted a review on the recoverability of its investment. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group provided a full valuation allowance of its investment mainly due to recurring losses incurred by KSO PP-BPL in previous years which significantly affected operations.

18. ASET LAIN-LAIN (Lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi pada ventura bersama telah memadai berdasarkan hasil penelaahan pada akhir periode.

***18. OTHER ASSETS** (Continued)*

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 period.

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK

19. SHORT-TERM BANK LOANS

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Dalam Rupiah			*In Rupiah*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk.	272.952	263.271	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk.*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	76.313	77.250	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	9.000	-	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*
PT Bank KB Indonesia Tbk.	-	9.589	*PT Bank KB Indonesia Tbk.*
Dalam Dolar Amerika Serikat			*In United States Dollar*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (US$ 200.000 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025)	3.600	3.356	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (US$ 200,000 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively)*
Total	**361.865**	**353.466**	***Total***

a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Rincian pinjaman ke Mayapada adalah sebagai berikut:

The detail of loans to Mayapada is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
PT Mutiara Masyhur Sejahtera	222.725	212.726	*PT Mutiara Masyhur Sejahtera*
PT Bakrie Swasakti Utama	50.227	50.545	*PT Bakrie Swasakti Utama*
Total	**272.952**	**263.271**	***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 m^2 yang terletak di Kecamatan Sukodono, Krian dan Wonoayu.

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 amounted 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 sqm located in the subdistricts of Sukodono, Krian and Wonoayu.

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat suku bunga 11% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2026.

Fasilitas pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 22 Desember 2025, MMS memperoleh surat persetujuan restrukturisasi dari Mayapada. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat suku bunga 11% per tahun, perubahan luasan jaminan menjadi 193.287 m^2 dan jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2026.

ii. Pada tanggal 29 Januari 2014, BSU menandatangani adendum 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 m^2.

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;
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.

***19. SHORT-TERM BANK LOANS** (Continued)*

The loan facility bears an interest rate of 11% per annum and will be due on December 16, 2026.

This loan facility has been restructured several times, recently on December 22, 2025, when MMS obtained a restructuring approval letter from Mayapada. The loan facility bears interest at 11% per annum, changes the collateral area to 193,287 sqm, and 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 a land certificate (SHGB) No. 527/Karet Kuningan with an area of 7,501 sqm.

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;*
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.*

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Perjanjian ini telah diperbarui dari waktu ke waktu, perubahan terakhir pada tanggal 20 November 2025, BSU menandatangani adendum 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 m^2 yang berlokasi di Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan.

b. PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN)

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 dikenai tingkat suku bunga sebesar 13,50% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan kepemilikan SHGB No. 327 atas nama BDM, Entitas Anak, seluas 11.052 m^2, *corporate guarantee* dari Perusahaan, *standing instructions* yang ditandatangani oleh pihak yang sah dan cessie atas piutang BDM, Entitas Anak, terkait semua proyek kondotel Ocea.

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 kondotel Ocea yang berlokasi di Setiabudi, Jakarta Selatan.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, BDM sedang melakukan restrukturisasi untuk memperoleh surat persetujuan dari BTN.

***19. SHORT-TERM BANK LOANS** (Continued)*

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 amounted to Rp20 billion;
   b) Fixed on-demand loan facility amounted to Rp30.80 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 sqm located in Karet Kuningan Village, Setiabudi District, South Jakarta.*

b. PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN)

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 sqm, 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.

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 September 29, 2026. The loan is intended to finance the completion of the condotel Ocea project located in Setiabudi, South Jakarta.

Until the completion date of these consolidated financial statements, BDM is currently undertaking restructuring to obtain a letter of approval from BTN.

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

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.

Pinjaman ini dijaminkan dengan deposito milik Perusahaan sebesar Rp10,07 miliar (Catatan 11).

Perjanjian fasilitas pinjaman telah diperpanjang beberapa kali, terakhir sampai dengan tanggal 17 Maret 2026. Fasilitas pinjaman tersebut dikenai tingkat suku bunga 1,5% per tahun di atas suku bunga deposito yang dijaminkan dan biaya provisi sebesar 0,125% dari *plafond* dibayar dimuka sekaligus.

Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 7 Januari 2026.

d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Mandiri)

Pada tanggal 24 Desember 2025, PT Provices Indonesia (PVI) memperoleh fasilitas kredit dari Mandiri atas 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 akan jatuh tempo dalam jangka waktu 12 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Fasilitas ini dijamin bersama dengan fasilitas pinjaman *non-revolving* sebesar Rp20 miliar 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.

e. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

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 tingkat suku bunga 2,5% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan deposito sebesar US$100.000.

***19. SHORT-TERM BANK LOANS** (Continued)*

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.

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 due on March 17, 2026. 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.

This loan was settled on January 7, 2026.

d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Mandiri)

On December 24, 2025, PT Provices Indonesia (PVI) obtained credit facilities from Mandiri 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 12 months, from the date of signing of the credit agreement.

The facilities along with a non-revolving working capital facility of Rp20 billion and are secured by fiduciary transfer of trade receivables amounted to Rp37.5 billion and an office space unit with an area of 1,430.35 sqm located at Bakrie Tower, Kuningan, South Jakarta.

e. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

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.

19. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

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.

Pembayaran utang bank jangka pendek Grup pada tahun 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp31,56 miliar dan Rp27,15 miliar.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

***19. SHORT-TERM BANK LOANS** (Continued)*

On November 28, 2025, BPL 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.

In 2026 and 2025, the Group's payments for short-term bank loans pertains to loans given by Mayapada and KB Indonesia to BSU amounted to Rp31.56 billion and Rp27.15 billion, respectively.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreements.

20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PENDEK / ***20. SHORT-TERM MUSYARAKAH FINANCING***

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Pembiayaan Musyarakah			***Short-term Musyarakah Financing***
PT BPR Syariah Hijra Alami	9.000	9.000	*PT BPR Syariah Hijra Alami*
PT Bank DKI Syariah	6.294	11.306	*PT Bank DKI Syariah*
PT Bank Jabar Banten Syariah	288	300	*PT Bank Jabar Banten Syariah*
Total	**15.582**	**20.606**	***Total***

a. PT BPR Syariah Hijra Alami (Alami)

Pada tanggal 11 Maret 2025, PT Provices 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 *plafond* atau setiap pencairan, piutang lancar yang dimiliki PVI, giro mundur atas rekening bank penerima pembayaran dan *corporate guarantee* dari BSU.

Fasilitas pembiayaan ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 23 Februari 2026 dengan perubahan tempo pada tanggal 23 Februari 2027.

a. PT BPR Syariah Hijra Alami (Alami)

On March 11, 2025, PT Provices 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 11, 2026 and the bank's portion yields 15%. This loan was secured deposit or savings in the bank amounted 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.

This financing facility has been restructured several times, the latest on February 23, 2026, and will be due on February 23, 2027.

20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PENDEK (Lanjutan)

b. PT Bank DKI Syariah (DKI Syariah)

Pada tanggal 29 Agustus 2023, PT Provices Indonesia (PVI) memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah modal kerja dari DKI 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 m^2.

Fasilitas pembiayaan ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 27 Agustus 2026 dan akan jatuh tempo pada tanggal 31 Agustus 2027. 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 m^2.

c. PT Bank Jabar Banten Syariah (BJB Syariah)

Pada tanggal 29 November 2022, PT Bakrie Pangripta Loka (BPL) memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah 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 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp5,22 miliar dan Rp13,27 miliar.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

20. SHORT-TERM MUSYARAKAH FINANCING *(Continued)*

b. PT Bank DKI Syariah (DKI Syariah)

On August 29, 2023, PT Provices Indonesia (PVI) obtained working capital in the form of a Musyarakah facility from DKI Syariah with a maximum amount of Rp9.55 billion which was used for working capital purposes. This facility will be 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 sqm.

This financing facility has been restructured several times, the latest on August 27, 2026, and will be due on August 31, 2027. 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 sqm.

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 will be 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 2026 and 2025 amounted to Rp5.22 billion and Rp13.27 billion, respectively.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreements.

21. UTANG USAHA / *21. TRADE PAYABLES*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga			*Third parties*
PT Dian Citra Indonesia	40.215	-	*PT Dian Citra Indonesia*
PT Berca Schindler Lifts	3.573	3.181	*PT Berca Schindler Lifts*
PT Yasa Patria Perkasa	-	42.500	*PT Yasa Patria Perkasa*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	67.379	64.180	*Others (each below of Rp 2 billion)*
Total	**111.167**	**109.861**	***Total***

Berdasarkan surat pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) tanggal 23 Maret 2026, PT Yasa Patria Perkasa (YPP) mengalihkan seluruh piutang PT Graha Multi Insani, Entitas Anak sebesar Rp40,22 miliar kepada PT Dian Citra Indonesia. Sehingga utang usaha kepada YPP menjadi nihil.

Based on Transfer of Receivables notification letter (cessie) dated March 23, 2026, PT Yasa Patria Perkasa (YPP) transferred all receivables of PT Graha Multi Insani, a Subsidiary, amounting to Rp40.22 billion to PT Dian Citra Indonesia. Consequently, accounts payable to YPP became nil.

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

The summary of aging schedule of trade payables is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Sampai dengan 60 hari	26.686	30.567	*Up to 60 days*
61 hari sampai 90 hari	15.520	22.027	*61 days to 90 days*
Lebih dari 90 hari	68.961	57.267	*More than 90 days*
Total	**111.167**	**109.861**	***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*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga:			*Third parties:*
Arch Advisory Limited	37.518	35.447	*Arch Advisory Limited*
PT Lumbung Teknologi Envirotama	-	69.700	*PT Lumbung Teknologi Envirotama*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp4 miliar)	92.595	91.863	*Others (each below of Rp4 billion)*
Total	**130.113**	**197.010**	***Total***

22. UTANG LAIN-LAIN (Lanjutan) / ***22. OTHER PAYABLES*** *(Continued)*

b. Liabilitas Jangka Panjang / ***b. Long-Term Liabilities***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga:			*Third parties:*
PT Lumbung Teknologi Envirotama	69.700	-	*PT Lumbung Teknologi Envirotama*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp4 miliar)	17.475	17.505	*Others (each below of Rp4 billion)*
Total	**87.175**	**17.505**	***Total***

PT Lumbung Teknologi Envirotama

Pada tanggal 23 September 2022, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), Entitas Anak, dan PT Lumbung 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 2028. Pinjaman dipergunakan untuk modal kerja GAP.

PT Lumbung Teknologi Envirotama

On September 23, 2022, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (GAP), a Subsidiary, and PT Lumbung 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, 2028. The loan is used for GAP's working capital.

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.

Arch Advisory Limited

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:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Rupiah	179.770	179.068	*Rupiah*
Dolar Amerika Serikat	37.518	35.447	*United States Dollar*
Total	**217.288**	**214.515**	***Total***

23. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR DAN PROVISI / ***23. ACCRUED EXPENSES AND PROVISION***

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Beban masih harus dibayar			***Accrued expenses***
Taksiran biaya fasilitas umum dan sosial	282.792	272.761	*Estimated public and sosial facilities expenses*
Pengembangan tanah, bangunan dan prasarana	75.964	80.704	*Development of land, buildings and infrastructure*

23. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR DAN PROVISI (Lanjutan) / *23. ACCRUED EXPENSES AND PROVISION (Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Bunga pinjaman	62.836	42.870	*Loan interest*
Pajak dan denda pajak	8.126	8.527	*Tax and pinalties*
Kontraktor	301	4.377	*Contractor*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	42.550	46.096	*Others (each bellow of Rp2 billion)*
Subtotal	472.569	455.335	*Subtotal*
Provisi			***Provision***
Provisi (Catatan 47a)	95.025	88.621	*Provision (Note 47a)*
Total	**567.594**	**543.956**	***Total***

Pengembangan tanah, bangunan dan prasarana yang masih harus dibayar masing-masing pada tahun 2026 dan 2025, 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.

Accrued development of land, buildings and infrastructure development in 2026 and 2025 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 / *24. ADVANCES FROM CUSTOMERS*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga			*Third parties*
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	280.107	272.040	*Sales of land, residential and apartment*
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	16.745	19.798	*Tenants and managements of office spaces*
Penyewa ruangan dan lapangan	15.065	14.612	*Tenants of spaces and courts*
Total pihak ketiga	311.917	306.450	*Total third parties*
Pihak berelasi (Catatan 38e)			*Relates parties (Note 38e)*
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	20.078	22.824	*Tenants and managements of office spaces*
Total	331.995	329.274	*Total*
Dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(243.035)	(228.577)	*Less realized within one year*
Bagian jangka panjang	**88.960**	**100.697**	***Long-term portion***

24. UANG MUKA PELANGGAN (Lanjutan) / *ADVANCES FROM CUSTOMERS (Continued)*

Seluruh uang muka pelanggan Grup dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

All of the Group's advances from customers are denominated in Rupiah currency.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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 / *DEFERRED INCOME*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pihak ketiga			*Third parties*
Penyewaan dan pengelolaan ruang perkantoran	35.333	41	*Tenants and managements of office spaces*
Penyewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan	6.577	5.327	*Tenants of spaces, courts and membership fees*
Total	41.910	5.368	*Total*
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(40.771)	(4.821)	*Realized within one year*
Bagian jangka panjang	**1.139**	**547**	***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 / *TAXATION*

a. Utang pajak / *Taxes payable*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Pajak penghasilan:			*Income taxes:*
Pasal 21	18.015	23.745	*Article 21*
Pasal 23 dan 26	5.599	1.751	*Article 23 and 26*
Pasal 25	-	421	*Article 25*
Pasal 29	2.132	9.809	*Article 29*
Pasal 4 (2)	45.138	39.192	*Article 4 (2)*
Pajak Pertambahan Nilai	55.224	50.252	*Value Added Tax*
Pajak Bumi Bangunan	41.440	82.963	*Land and Building Tax*
Pajak Pembangunan I	1.791	3.448	*Development Tax I*
Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar	6.968	2.361	*Under Payment Tax Assessment Letter*
Pajak Hiburan	131	537	*Entertainment Tax*
Pajak Parkir Daerah	54	463	*Local Parking Tax*
Total	**176.492**	**214.942**	***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 Rp6,95 miliar dan Rp11,42 miliar pada periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

b. Final income tax

This account represents final income tax on sales of land and buildings, and rental from Subsidiaries amounted to Rp6.95 billion and Rp11.42 billion for the nine months period then ended September 30, 2026 and 2025, respectively.

c. Taksiran beban pajak penghasilan

c. Provision for income tax expenses

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Periode berjalan - Entitas Anak	(5.851)	(6.413)	*Current Period - Subsidiaries*
Tangguhan - Entitas Anak	(957)	156	*Deferred - Subsidiaries*
Neto	**(6.808)**	**(6.257)**	***Net***

d. Rekonsiliasi pajak penghasilan badan konsolidasian

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 periode sembilan bulan yang berakhir masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

d. Reconciliation of the consolidated corporate income tax

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 nine months period ended September 30, 2026 and 2025, respectively is as follows:

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Rugi sebelum taksiran manfaat (beban) pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(35.413)	(6.243)	*Loss before provision for tax benefit (expenses) per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Ditambah (dikurangi):			*Addition (reductions):*
Laba Entitas Anak sebelum taksiran manfaat (beban) pajak - neto	18.529	(8.965)	*Subsidiaries' income before provision for tax benefit (expenses) - net*
Rugi Entitas Induk sebelum taksiran beban pajak	(16.884)	(15.208)	*Loss before provision for tax expenses attributable to the Company*

26. PERPAJAKAN (Lanjutan) / ***26. TAXATION*** *(Continued)*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Beda tetap:			*Permanent differences:*
Representasi dan sumbangan	197	132	*Representation and donations*
Penghasilan bunga deposito dan jasa giro	-	(242)	*Interest income from time deposits and current account*
Gaji, upah dan tunjangan	-	(11)	*Salaries, wages and benefit in-kinds*
Lain-lain	4.067	3.376	*Others*
Total beda tetap	4.264	3.255	*Total permanent differences*
Taksiran rugi fiskal sebelum kompensasi rugi fiskal periode sebelumnya	(12.620)	(11.953)	*Estimated fiscal losses before fiscal losses compensation of the previous period*
Rugi fiskal kadaluarsa	31.405	92.075	*Expired fiscal loss*
Akumulasi rugi fiskal periode sebelumnya	(54.226)	(129.947)	*Accumulated fiscal losses of the previous period*
Akumulasi rugi fiskal akhir periode	**(35.441)**	**(49.825)**	***Accumulated fiscal losses at the end of the period***

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah penghasilan kena pajak untuk periode sembilan bulan yang berakhir maisng-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 didasarkan atas perhitungan sementara.

In these consolidated financial statements, the amount of taxable income for nine months periods ended September 30, 2026 and 2025, respectively are based on preliminary calculations.

e. Pajak tangguhan / ***e. Deferred tax***

Perhitungan manfaat pajak tangguhan Grup untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Calculation of deferred tax benefits of the Group for the nine months period ended September 30, 2026 and for the year ended December 31, 2025 is as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*				
	Pada Awal Periode/ *At Beginning of Period*	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba (Rugi)/ *Credited (Charged) to Profit or Loss*	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ *Credited to Other Comprehensive Income*	Pada Akhir Periode/ *At End of Period*	
Aset pajak tangguhan					***Deferred tax assets***
Entitas Anak:					*Subsidiaries:*
PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	25.123	56	-	25.179	*PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)*
PT Jasa Boga Raya	173	-	-	173	*PT Jasa Boga Raya*
Total aset pajak tangguhan	25.296	56	-	25.352	*Total deferred tax assets*

26. PERPAJAKAN (Lanjutan) / ***26. TAXATION*** *(Continued)*

30 September 2026/ *September 30, 2026*

	Pada Awal Periode/ *At Beginning of Period*	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba (Rugi)/ *Credited (Charged) to Profit or Loss*	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ *Credited to Other Comprehensive Income*	Pada Akhirq Periode/ *At End of Period*	
Liabilitas pajak tangguhan					***Deferred tax liabilities***
Entitas Anak:					*Subsidiary:*
PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	38.324	1.013	-	39.337	*PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)*
Total liabilitas pajak tangguhan	38.324	1.013	-	39.337	*Total deferred tax liabilities*
Aset (liabilitas) pajak tangguhan - neto	**(13.028)**	**(957)**	**-**	**(13.985)**	***Deferred tax assets (liabilities) - net***

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*

	Pada Awal Periode/ *At Beginning of Period*	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba (Rugi)/ *Credited (Charged) to Profit or Loss*	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ *Credited to Other Comprehensive Income*	Pada Akhir Periode/ *At End of Period*	
Aset pajak tangguhan					***Deferred tax assets***
Entitas Anak:					*Subsidiaries:*
PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	27.722	(2.532)	(67)	25.123	*PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)*
PT Jasa Boga Raya	176	(3)	-	173	*PT Jasa Boga Raya*
Total aset pajak tangguhan	27.898	(2.535)	(67)	25.296	*Total deferred tax assets*
Liabilitas pajak tangguhan					***Deferred tax liabilities***
Entitas Anak:					*Subsidiary:*
PT Bakrie Swasakti Utama (konsolidasian)	38.683	(359)	-	38.324	*PT Bakrie Swasakti Utama (consolidated)*
Total liabilitas pajak tangguhan	38.683	(359)	-	38.324	*Total deferred tax liabilities*
Aset (liabilitas) pajak tangguhan - neto	**(10.785)**	**(2.176)**	**(67)**	**(13.028)**	***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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) terkait beberapa jenis pajak beserta dengan sanksi pajak yang harus dibayar oleh Grup, terutama milik Perusahaan, BSU, dan GAP.

f. Under Payment Tax Assessment Letter

On September 30, 2026 and December 31, 2025, Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Invoice 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, BSU, and GAP.

26. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang pajak SKPKB masing-masing sebesar Rp6,97 miliar dan Rp2,36 miliar.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, sanksi denda dan bunga pajak masih harus dibayar atas SKPKB disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Masih Harus Dibayar dan Provisi" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 23).

***26. TAXATION** (Continued)*

As of September 30, 2026 and December 31,2025, the outstanding balance of SKPKB tax payables amounted to Rp6.97 billion dan Rp2.36 billion, respectively.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, accrued taxes penalties and interest on SKPKB are presented as part of "Accrued Expenses and Provision" accounts in the consolidated statement of financial position (Note 23).

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%.

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. 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 terutangnya pajak.

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*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk.	114.500	137.000	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk.*
PT Bank KB Indonesia Tbk.	77.527	83.297	*PT Bank KB Indonesia Tbk.*
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	71.896	63.788	*PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	30.377	38.371	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	13.913	19.318	*PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.*
PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana	9.463	10.878	*PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana*
PT Bank Panin Tbk.	-	36	*PT Bank Panin Tbk.*
Total	317.676	352.688	*Total*
Dikurangi bagian yang tempo dalam waktu satu tahun	(90.917)	(142.219)	*Less current portion*
Bagian jangka panjang	**226.759**	**210.469**	***Long-term portion***

a. PT Bank Mayapada Internasional Tbk. (Mayapada) / *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; dan
2. Fasilitas pinjaman rekening koran sebesar Rp26 miliar.

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; and*
2. *Current account loan facility of Rp26 billion.*

Pinjaman tersebut dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 553.896 m^2 yang terletak di kecamatan Sukodono, Krian dan Wonoayu.

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.

Fasilitas pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 29 Januari 2026, MMS memperoleh surat persetujuan restrukturisasi dari Mayapada mengenai perubahan tingkat suku bunga menjadi 12%, luasan jaminan dan tanggal jatuh tempo semula tanggal 30 Maret 2027 menjadi tanggal 30 Maret 2028.

This loan facility has been restructured several times, the latest being on January 29, 2026, MMS obtained a restructuring approval letter from Mayapada regarding a change in the interest rate to 12%, the collateral and maturity date from March 30, 2027 to March 30, 2028.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah untuk pengembangan yang dimiliki oleh MMS dan Entitas Anak dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 337.917 m^2, berlokasi di kecamatan Sukodono, Krian dan Wonoayu.

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 337,917 sqm, located in the subdistricts of Sukodono, Krian and Wonoayu.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

b. PT Bank KB Indonesia Tbk. (KB Indonesia)

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 dijaminkan dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 m^2 dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.

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 dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 11%. Pinjaman ini dijaminkan dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 m^2 dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.

Fasilitas kredit di atas telah direstrukturisasi beberapa kali, yang terakhir pada tanggal 27 Agustus 2025. GAP kembali mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas seluruh fasilitas kredit dari KB Indonesia berdasarkan surat persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit sebagai berikut:

- 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.
- Fasilitas ini dijamin dengan 6 SHGB atas tanah seluas 39.233 m^2 untuk tanah milik GAP yang terletak di Mulyaharja, Bogor.

Berdasarkan perjanjian kredit dengan GAP, 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.

***27. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

b. PT Bank KB Indonesia Tbk. (KB Indonesia)

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 amounted to Rp45 billion. This credit facility bears an annual interest rate of 13% and was due on March 31, 2021. This loan is secured with 12 SHGB of land and building with a total area of 68,998 sqm and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.

2. On May 16, 2013, GAP obtained an investment credit facility (Credit Facility II) from KB Indonesia amounted 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 sqm and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.

The credit facilities mentioned above have been restructured several times, with the most recent restructuring on August 27, 2025. GAP received restructuring approval which the Company obtain for the restructuring of all credit facilities from KB Indonesia based on the Credit Facility Restructuring Approval Letter as follows:

- *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.*
- *Deffered interest is paid at the end of the facilities maturity.*
- *The facility is secured with 6 SHGB of land with an area of 39,233 sqm owned by GAP located in Mulyaharja, Bogor.*

According to the loan agreement with Bukopin, 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.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

2) Melakukan pembayaran/pelunasan pinjaman kepada pemegang saham.
3) Melakukan *overdraft* dan *cross selling*.
4) Melakukan perubahan komposisi pemegang saham.

c. PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Delta Artha (Perseroda) (BPR Delta)

Rincian pinjaman kepada BPR Delta adalah sebagai berikut:

***27. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

2) Pay off/settle any loans to shareholders.
3) Perform overdraft and cross selling.
4) Perform changes to composition of shareholders.

c. PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Delta Artha (Perseroda) (BPR Delta)

The detail of loan to BPR Delta is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
PT Mutiara Masyhur Sejahtera	42.511	35.899	*PT Mutiara Masyhur Sejahtera*
PT Graha Istana Nirwana	20.343	27.889	*PT Graha Istana Nirwana*
PT Mitra Langgeng Sejahtera	9.042	-	*PT Mitra Langgeng Sejahtera*
Total	**71.896**	**63.788**	***Total***

i. 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. Ke sebelas bank tersebut memberikan fasilitas kredit maksimum sebesar Rp39 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk pelunasan lahan untuk Proyek Kahuripan Nirwana di Sidoarjo.

Pinjaman ini dikenai tingkat suku bunga 10,75% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 26 Juni 2029.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah untuk pengembangan milik MMS dan Entitas Anak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 4.396 m^2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 11.117 m^2 yang terletak di kecamatan Buduran dan Wonoayu.

i. 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 for development of MMS and Subsidiaries of the Building Right of Use Certificate (SHGB) with an area of 4.396 sqm and Certificate of Ownership (SHM) with an area of 11,117 sqm which are located in the sub district of Buduran and Wonoayu.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 26 Mei 2026.

Pada tanggal 16 Oktober 2024, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), Entitas Anak, menandatangani perjanjian utang dengan PT BPR Delta Artha (Perseroda). BPR Delta memberikan fasilitas kredit maksimum sebesar Rp8 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk aktivitas operasional.

Pinjaman ini dikenai tingkat suku bunga 10,75% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 16 Oktober 2029.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah untuk pengembangan milik MMS dan Entitas Anak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 1.504 m^2 yang terletak di kecamatan Sidoarjo.

Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 19 Juni 2026.

ii. 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. Ketigabelas 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 m^2 yang terletak di Desa Entalsewu.

***27. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

This loan was settled on May 26, 2026.

On October 16 2024, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), a Subsidiary, entered into loan facility agreement with PT BPR Delta Artha (Perseroda), BPR provided a maximum credit facility of Rp8 billion. This loan is used to operational activity.

This loan is subject to an interest rate of 10.75% per annum and will mature on October 16, 2029.

The loan was collateralized by land for development of MMS and Subsidiaries of the Building Right of Use Certificate (SHGB) with an area of 1.504 sqm which are located in the sub district of Sidoarjo.

This loan was settled on June 19, 2026.

ii. 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 sqm which is located in the Entalsewu Village.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

iii. Pada tanggal 26 Mei 2026, PT Mutiara Masyhur Sejahtera (MMS), menandatangani perjanjian utang sindikasi dengan PT BPR Delta Artha (Perseroda), PT BPR Bank Kotabaru (Perseroda), PT BPR Bank Bulungan (Perseroda), Perumda BPR Bank Daerah Kabupaten Madiun, PT BPR Baturaja (Perseroda), PT BPR Palembang, PT BPR Jatim (Perseroda), PT BPR Bank Daerah Bojonegoro (Perseroda), PT BPR Jwalita Trenggalek (Perseroda), PT BPR Bank Tulungagung (Perseroda), PT BPR Surya Artha Utama (Perseroda) dan PT BPR Berkat Cahaya Artha. BPR Delta ditunjuk sebagai koordinator pinjaman sindikasi tersebut. Bank memberikan fasilitas kredit modal kerja maksimum sebesar Rp45,5 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk pengembangan proyek diluar kawasan Kahuripan Nirwana yang berlokasi di Desa Anggaswangi, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 26 Mei 2031.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan seluas 13.851 m^2 milik MMS dan GIN, Entitas Anak yang terletak di Desa Entalsewu dan Karangpuri, Sidoarjo, Jawa Timur.

iv. Pada tanggal 19 Juni 2026, PT Mitra Langgeng Sejahtera (MLS), menandatangani perjanjian utang sindikasi dengan PT BPR Delta Artha (Perseroda) dan PT BPR Bank Jombang (Perseroda). BPR Delta ditunjuk sebagai koordinator pinjaman sindikasi tersebut. Bank memberikan fasilitas kredit modal kerja maksimum sebesar Rp9,4 miliar. Pinjaman ini digunakan untuk pengembangan proyek Teras Loka yang berlokasi di Desa Anggaswangi, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 19 Juni 2031.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 3.137 m^2 milik MMS dan GIN yang terletak di Desa Entalsewu dan Karangpuri, Sidoarjo, Jawa Timur.

***27. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

iii. On May 21, 2026, PT Mutiara Masyhur Sejahtera, entered into syndication loan facility agreement with PT BPR Delta Artha (Perseroda), PT BPR Bank Kotabaru (Perseroda), PT BPR Bank Bulungan (Perseroda), Perumda BPR Bank Daerah Kabupaten Madiun, PT BPR Baturaja (Perseroda), PT BPR Palembang, PT BPR Jatim (Perseroda), PT BPR Bank Daerah Bojonegoro (Perseroda), PT BPR Jwalita Trenggalek (Perseroda), PT BPR Bank Tulungagung (Perseroda), PT BPR Surya Artha Utama (Perseroda) and PT BPR Berkat Cahaya Artha. BPR Delta was appointed as the coordinator of the syndicated loan. Banks provided working capital facility with a maximum credit facility of Rp45.5 billion. This loan is used for project development outside Kahuripan Nirwana area located in Anggaswangi Village, Sukodono District, Sidoarjo Regency with an interest rate of 11% per annum and will due on May 26, 2031.

The loan is secured by land and buildings covering an area of 13,851 sqm owned by MMS and GIN, a Subsidiary located in Entalsewu and Karangpuri Villages, Sidoarjo, East Java.

iv. On June 19, 2026, PT Mitra Langgeng Sejahtera, entered into syndication loan facility agreement with PT BPR Delta Artha (Perseroda) and PT BPR Bank Jombang (Perseroda). BPR Delta was appointed as the coordinator of the syndicated loan. Banks provided working capital facility with a maximum credit facility of Rp9.4 billion. This loan is used for project development Teras Loka located in Anggaswangi Village, Sukodono District, Sidoarjo Regency with an interest rate of 11% per annum and will due on June 19, 2031.

The loan is secured by land covering an area of 3,137 sqm owned by MMS and GIN located in Entalsewu and Karangpuri Villages, Sidoarjo, East Java.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

d. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN)

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 dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 13,50%. Jatuh tempo pinjaman ini adalah tanggal 16 Januari 2016 (36 bulan).

Pinjaman ini dijamin dengan SHGB No. 90/Mantrijeron seluas 8.761 m^2 yang berlokasi di Mantrijeron, Yogyakarta atas nama GMI, Entitas Anak, dan *cessie* atas piutang usaha terkait proyek Awana Kondotel 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, adendum atas perjanjian fasilitas pinjaman ini masih dalam proses.

e. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Mandiri)

Pada tanggal 5 Mei 2025, PT Provices 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 m^2 yang terletak di Kawasan Epicentrum, Kuningan.

Pada tanggal 24 Desember 2025, PVI memperoleh fasilitas kredit dari Mandiri 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 m^2 yang berlokasi di Bakrie Tower, Kuningan, Jakarta Selatan.

***27. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

d. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN)

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%. The maturity of this loan was on January 16, 2016 (36 months).

This loan was secured with SHGB No. 90/Mantrijeron with an area of 8,761 sqm located at Mantrijeron, Yogyakarta owned by GMI, a Subsidiary, and cessie 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 Provices Indonesia (PVI), a Subsidiary, obtained a 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 sqm, located in Epicentrum Area, Kuningan.

On December 24, 2025, PVI obtained credit facilities from Mandiri 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 amounted to Rp37.5 billion and an office space unit with an area of 1,430.35 sqm located at Bakrie Tower, Kuningan, South Jakarta.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

f. PT Bank Perekonomian Rakyat Hariarta Sedana (BPR Hariarta)

Pada tanggal 6 November 2024, PT Provices 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 m^2 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.

Perjanjian ini telah diperbarui, terakhir pada tanggal pada tanggal 2 Agustus 2022, mengenai penangguhan pembayaran pokok pinjaman selama 6 bulan, perubahan tingkat suku bunga menjadi sebesar 9% per tahun dan perubahan jatuh tempo pada tanggal 28 Januari 2026.

Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 28 Januari 2026.

***27. LONG-TERM BANK LOANS** (Continued)*

f. PT Bank Perekonomian Rakyat Hariarta Sedana (BPR Hariarta)

On November 6, 2024, PT Provices 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 sqm, 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 Jawa. This loan was secured with those shophouses.

This agreement has been amended, the latest on August 2, 2022, regarding postponements of principal payment for 6 months, change of the interest rate to 9 % per annum and loan maturity to January 28, 2026.

This loan was settled on January 28, 2026.

27. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan) / *27. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)*

Rincian pembayaran yang dilakukan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 untuk masing-masing fasilitas pinjaman adalah sebagai berikut:

The detail of payments made for the years ended September 30, 2026 and December 31, 2025 for each loan facility is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)	46.792	16.972	*PT Bank Perkreditan Rakyat Delta Artha (Perseroda)*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk.	22.500	84.000	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk.*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	7.994	2.629	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*
PT Bank KB Indonesia Tbk.	5.770	8.661	*PT Bank KB Indonesia Tbk.*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	5.405	13.800	*PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.*
PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana	1.415	1.931	*PT Bank Perkreditan Rakyat Hariarta Sedana*
PT Bank Panin Tbk.	36	405	*PT Bank Panin Tbk.*
PT BPR Intindana Sukses Makmur	-	15.753	*PT BPR Intindana Sukses Makmur*
Total	**89.912**	**144.151**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's management believes that it has met all the credit requirements specified in the agreement.

28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG / *28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING*

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
PT Bank KB Bukopin Syariah	54.735	57.731	*PT Bank KB Bukopin Syariah*
PT Bank DKI Syariah	5.398	4.065	*PT Bank DKI Syariah*
PT Bank Syariah Indonesia	3.399	11.440	*PT Bank Syariah Indonesia*
Total	63.532	73.236	*Total*
Dikurangi bagian yang tempo dalam waktu satu tahun	(6.153)	(16.392)	*Less current portion*
Bagian jangka panjang	**57.379**	**56.844**	***Long-term portion***

28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG (Lanjutan)

a. PT Bank KB Bukopin Syariah (Bukopin Syariah)

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 (Bukopin Syariah) 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 Bukopin Syariah dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky.

   Fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 7 Maret 2017 (termasuk masa tenggang selama 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 Bukopin Syariah 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 lima (5) SHGB atas tanah dan bangunan milik GAP yang terletak di Mulyaharja - Bogor. Selama masa fasilitas pembiayaan, GAP harus menjaga stok kavling yang disimpan pada Bukopin Syariah dengan minimal rasio sebesar 125% dari jumlah pembiayaan berjalan.

4. Pada bulan Oktober 2016, GAP memperoleh *Line Facility* dari Bukopin Syariah 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.

***28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING** (Continued)*

a. PT Bank KB Bukopin Syariah (Bukopin Syariah)

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 (Bukopin Syariah) 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 Bukopin Syariah 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 (include 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 Bukopin Syariah 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 Bukopin Syariah with a minimum ratio of 125% of the current outstanding financing.

4. In October 2016, GAP obtained Line Facility from Bukopin Syariah 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 amounted to Rp3.5 billion.

28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Fasilitas musyarakah untuk modal kerja dan *line facilities*, bersama dengan fasilitas pembiayaan lainnya dari Bukopin Syariah telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 19 Juli 2025. GAP kembali mendapatkan persetujuan restrukturisasi dengan perubahan sebagai berikut:

- Mei 2025 s/d Juni 2025 (setara 3% eff.p.a.)
- Juli 2025 s/d Desember 2025 (setara 6% eff.p.a)
- Januari 2026 s/d 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 Facility Musyarakah* dan akad-akad lainnya yang telah dan akan dibuat dan tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya.

Berdasarkan perjanjian fasilitas pembiayaan dengan Bukopin Syariah, selama fasilitas belum dilunasi, GAP tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari Bukopin Syariah 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*.

b. PT Bank DKI Syariah

Pada tanggal 29 Agustus 2024, PVI memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah modal kerja dari DKI 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.

28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING *(Continued)*

The Musyarakah facilities for working capital and line facilities, together with other financing facilities from Bukopin Syariah 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 (cumulatif 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 Bukopin Syariah, if the facility is not yet fully paid, GAP is restricted from performing the following items without prior written approval from Bukopin Syariah 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.*

b. PT Bank DKI Syariah

On August 29, 2024, PVI obtained a working capital Musyarakah Financing facility from DKI 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.

28. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH JANGKA PANJANG (Lanjutan)

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 m^2 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

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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

Rincian pembayaran yang dilakukan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 untuk masing-masing fasilitas pinjaman adalah sebagai berikut:

28. LONG-TERM MUSYARAKAH FINANCING *(Continued)*

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 sqm, 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

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 September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreements.

The detail of payments made for the years ended September 30, 2026 and December 31, 2025 for each loan facility is as follows:

	30 September/ *September 30, 2026*	**31 Desember/ *December 31, 2025***	
PT Bank Syariah Indonesia	23.970	-	*PT Bank Syariah Indonesia*
PT Bank KB Bukopin Syariah	2.996	1.879	*PT Bank KB Bukopin Syariah*
PT Bank DKI Syariah	667	808	*PT Bank DKI Syariah*
Total	**27.633**	**2.687**	***Total***

29. LIABILITAS LAIN-LAIN / *29. OTHER LIABILITIES*

a. Utang Usaha Jangka Panjang / *a. Long-Term Trade Payables*

Utang usaha jangka panjang pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

Long-term trade payables as of September 30, 2026 and December 31, 2025 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) No.01/PKPU/2003/PN.NIAGA.JKT.PST which conducted on March 5, 2003, and has been approved by 123 participating creditors represent ing 96.70% of the total principal debts.

Rincian utang usaha jangka panjang adalah sebagai berikut:

The detail of long-term trade payables is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Kinhill Indonesia	7.881	7.881	*PT Kinhill Indonesia*
PT Daniel Mann Johnson Mendenhall Keating	7.100	7.100	*PT Daniel Mann Johnson Mendenhall Keating*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	2.213	2.213	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	17.194	17.194	*Total*
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(17.194)	(17.194)	*Less current portion*
Bagian jangka panjang	**-**	**-**	***Long-term portion***

b. Liabilitas Sewa / *b. Lease Liability*

Kewajiban sewa ini timbul dari Perjanjian Kerjasama antara PT Bakrie Swasakti Utama, Entitas Anak, dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk pemanfaatan lahan di Gelanggang Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro (GMSB) untuk jangka waktu 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan sesuai dengan perjanjian (Catatan 43g).

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 Complex (GMSB) for a period of 30 years, with the possibility of extension in accordance with the agreement (Note 43g).

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kurang dari satu tahun	4.177	3.412	*Less than one year*
Lebih dari satu tahun sampai lima tahun	70.207	21.570	*Above one year up to five years*
Lebih dari lima tahun	695.801	734.825	*More than five years*
Total	770.185	759.807	*Total*
Dikurangi: Bagian bunga	(521.576)	(521.576)	*Less: Interest portion*
Neto	248.609	238.231	*Total*

29. LIABILITAS LAIN-LAIN (Lanjutan) / ***29. OTHER LIABILITIES*** *(Continued)*

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Dikurangi: Bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(3.412)	(4.291)	*Less: Current maturity*
Bagian jangka panjang	**245.197**	**233.940**	***Long-term portion***

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 menyajikan saldo-saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The statements of profit or loss and other comprehensive income for the nine months period then ended September 30, 2026 and 2025 show the following amounts related to leases:

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods September 30,*		
	2026	**2025**	
Beban bunga (Catatan 35)	10.377	13.716	*Interest expense (Note 35)*
Penyusutan aset hak-guna			*Depreciation of right-of-use asset*
Hak guna tanah	5.756	5.756	*Land right*
Total	**16.133**	**19.472**	***Total***

30. MODAL SAHAM / ***30. CAPITAL STOCK***

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

The composition of shareholders and their corresponding share ownership are as follows:

Pemegang Saham	Total Saham (Dalam Jutaan Lembar Saham)/ *Number of Shares (In Million of Shares)*		Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		*Stockholders*
	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
KPD Simas Equity Fund 2	2.329	2.329	5,35%	5,35%	*KPD Simas Equity Fund 2*
Interventures Capital Pte. Ltd.	2.228	2.228	5,12%	5,12%	*Interventures Capital Pte. Ltd.*
Masyarakat (masing - masing kurang dari 5%)	38.965	38.965	89,53%	89,53%	*Public (each less than 5%)*
Total	**43.522**	**43.522**	**100,00%**	**100,00%**	***Total***

30. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Rincian modal saham Perusahaan berdasarkan jenis saham pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

***30. CAPITAL STOCK** (Continued)*

The detail of the Company's capital stock based on types of shares as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

	Total Saham/ *Number of Shares (In Million of Shares)*	**Nominal/ *Nominal***	**Total/ *Total***	
Seri A	1.400	500	700.000	*A Series*
Seri B	42.122	100	4.212.191	*B Series*
Total	**43.522**		**4.912.191**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat saham Perusahaan yang dimiliki oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, 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

	30 September/ *September 30, 2026*	**31 Desember/ *December 31, 2025***	
Agio saham			*Share premium*
Selisih lebih jumlah yang diterima dari nominal	3.109.465	3.109.465	*Excess of amounts received over par value*
Saham yang diperoleh kembali	(21.679)	(21.679)	*Treasury stock*
Pengampunan pajak	(1.433)	(1.433)	*Tax amnesty*
Kompensasi berbasis saham kepada karyawan yang belum di eksekusi	8.467	8.467	*Unexecuted stock based compensation to employee*
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*
Total	**2.753.462**	**2.753.462**	***Total***

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.

31. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO (Lanjutan)

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.

Biaya emisi saham merupakan biaya-biaya yang berkaitan langsung dengan penerbitan saham Perusahaan.

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.

***31. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET** (Continued)*

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.

Stock issuance costs represent costs directly attributable to the issuance of shares of the Company.

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

32. NET REVENUES

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Sewa dan pengelolaan perkantoran	669.113	615.190	*Rental and management of office*
Hotel, makanan, dan minuman	191.199	186.915	*Hotel, food and beverages*
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	93.314	157.541	*Sales of land, residential and apartments*
Sewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan	77.225	69.995	*Rental of space, courtsand membership fees*
Taman hiburan	44.794	36.932	*Amusement park*
Total	**1.075.645**	**1.066.573**	***Total***

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat pendapatan kepada pihak lain dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan neto konsolidasian.

For the nine months period ended September 30, 2026 and 2025, there are no transactions to other parties with revenues exceeding 10% from the total consolidated net revenues.

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, jumlah pendapatan kepada pihak berelasi masing-masing sebesar Rp41,19 miliar atau 3,83% dan Rp89,08 miliar atau 8,35% dari jumlah pendapatan neto konsolidasian (Catatan 38a).

For the nine months period ended September 30, 2026 and 2025, total revenues to related parties amounted to Rp41.19 billion or 3.83% and Rp89.08 billion or 8.35% from the total consolidated net revenues, respectively (Note 38a).

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *33. COST OF REVENUES*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September / *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Sewa dan pengelolaan perkantoran	584.700	532.462	*Rental and management of office*
Penjualan tanah, rumah dan apartemen	59.126	75.337	*Sales of land, residential and apartments*
Hotel, makanan, dan minuman	55.907	51.753	*Hotel, food and beverages*
Sewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan	38.486	33.794	*Rental of space, courtsand membership fees*
Taman hiburan	15.093	14.983	*Amusement park*
Total	**753.312**	**708.329**	***Total***

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat transaksi kepada pihak lain dengan jumlah akumulasi pembelian di atas 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian.

For the nine months period ended September 30, 2026 and 2025, there are no transactions to other parties with total accumulated purchases exceeding of 10% from the total consolidated cost of revenues.

34. BEBAN USAHA / *34. OPERATING EXPENSES*

a. Beban Penjualan / *a. Selling Expenses*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Iklan dan promosi	4.194	3.770	*Advertising and promotion*
Komisi	3.147	5.458	*Commissions*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	7.325	8.030	*Others (each below of Rp1 billion)*
Total beban penjualan	**14.666**	**17.258**	***Total selling expenses***

b. Beban Umum dan Administrasi / *b. General and Administrative Expenses*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Gaji, upah dan tunjangan	114.171	114.686	*Salaries, wages and benefits in-kinds*
Penyusutan (Catatan 16)	49.528	47.609	*Depreciation (Note 16)*
Listrik, air dan telepon	14.977	14.597	*Electricity, water and telephone*
Pajak dan asuransi	14.817	16.353	*Tax and insurance*
Perbaikan dan pemeliharaan	8.625	9.030	*Repairs and maintenance*
Honorarium tenaga ahli	7.105	6.122	*Professional fees*

34. BEBAN USAHA (Lanjutan) / *34. OPERATING EXPENSES (Continued)*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Perijinan dan litigasi	5.767	8.599	*Legal and permits*
Alat tulis dan cetakan	4.680	3.442	*Stationary and printing*
Transportasi dan perjalanan dinas	3.420	2.792	*Transportation and business travel*
Sumbangan dan perjamuan	1.560	1.786	*Donations and entertainment*
Cadangan kerugian penurunan nilai (Catatan 7)	1.166	4.298	*Allowance for impairment losses (Note 7)*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	24.518	19.204	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total beban umum dan administrasi	**250.334**	**248.518**	***Total general and administrative expenses***

35. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN - NETO / *35. INTEREST EXPENSES AND FINANCIAL CHARGES - NET*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Pendapatan bunga deposito, jasa giro dan piutang	1.251	2.481	*Interest income from time deposit, current account and receivables*
Bunga pinjaman bank	(64.932)	(56.981)	*Interest on bank loans*
Liabilitas sewa (Catatan 29b)	(10.377)	(13.716)	*Lease liability (Note 29b)*
Administrasi bank	(1.386)	(574)	*Interest on bank loans*
Total	**(75.444)**	**(68.790)**	***Total***

36. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - NETO / *36. OTHERS INCOME (EXPENSES) - NET*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Pemulihan kerugian cadangan penurunan nilai piutang (Catatan 7, 8 dan 38c)	12.593	11.880	*Reversal of allowance for impairment on receivables (Notes 7, 8 and 38c)*
Pembayaran kepada unit pemilik	(11.851)	(6.609)	*Payment to unit owner*
Penyisihan untuk penggantian peralatan	(6.059)	(5.935)	*Reserve for replacement of operating equipment*

36. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - NETO (Lanjutan)

36. OTHERS INCOME (EXPENSES) - NET *(Continued)*

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Beban jasa manajemen	(7.217)	(10.306)	*Expenses of management fee*
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 8 dan 38c)	(2.084)	(7.007)	*Allowance for impairment losses on receivables (Notes 8 and 38c)*
Lain-lain - neto	13.188	628	*Others - net*
Total	**(1.430)**	**(17.349)**	***Total***

37. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

37. EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat penyisihan imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Budi Ramdani (aktuaris independen), yang dalam laporannya masing-masing tertanggal 10 Februari 2026, menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

As of December 31, 2025, the Group recognizes provision for post-employment benefits based on the actuarial calculation conducted by Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan (an independent actuary), in its reports dated February 10, 2026, using "Projected Unit Credit" method with assumptions as follows:

Usia pensiun normal	55-58 tahun / *55-58 years*	*Normal pension age*
Tingkat diskonto	6,00%-7,01%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji	4,00%-10,00% per tahun / *per annum*	*Salary increase projection rate*
Tabel mortalita	TMI IV 2019	*Table of mortality*

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti masing-masing sebesar Rp27,71 miliar dan Rp30,18 miliar pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Post-employment benefits liabilities recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of defined benefit obligation amounted to Rp27.71 billion and Rp30.18 billion as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

Mutasi pada liabilitas imbalan pascakerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The movement of the post-employment benefits liabilities recognized in the consolidated statements of financial position is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Saldo awal periode	30.179	32.661	*Balance at beginning of the period*
Pembayaran imbalan kerja karyawan	(2.473)	(5.266)	*Payment of employee benefits*
Beban yang diakui pada laba rugi	-	1.411	*Expenses recognized in the profit and loss*

37. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan) / ***37. EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES*** *(Continued)*

Mutasi pada liabilitas imbalan pascakerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The movement of the post-employment benefits liabilities recognized in the consolidated statements of financial position is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Pengukuran kembali yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	-	1.373	*Remeasurement recognized in other comprehensive income*
Saldo akhir periode	**27.706**	**30.179**	***Balance at end of the period***

Analisis sensitivitas kuantitatif untuk asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

A quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as December 31, 2025 is as follows:

	2025	
Tingkat diskonto		*Discount rate*
Kenaikan dalam 100 basis poin	33.166	*Increase by 100 basis points*
Penurunan dalam 100 basis poin	37.506	*Decrease by 100 basis points*
Tingkat kenaikan gaji		*Salary increment rate*
Kenaikan dalam 100 basis poin	37.348	*Increase by 100 basis points*
Penurunan dalam 100 basis poin	33.266	*Decrease by 100 basis points*

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuaria di mana 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 aktuaria 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.

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.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisis sensitivitas tidak berubah dari tahun sebelumnya.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to previous year.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2025 is as follows:

	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Antara 0 sampai 1 tahun	6.270	*Between 0 and 1 years*
Antara 1 sampai 5 tahun	5.550	*Between 1 and 5 years*
Antara 5 sampai 10 tahun	8.630	*Between 5 and 10 years*
Di atas 10 tahun	9.729	*Beyond 10 years*
Total	**30.179**	***Total***

37. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja karyawan tersebut cukup untuk memenuhi persyaratan UU Ketenagakerjaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp81,52 miliar dan Rp75,29 miliar, dan beban atas liabilitas jangka pendek disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Umum dan Administrasi - Beban Gaji, Upah dan Tunjangan".

37. EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES *(Continued)*

The Group's management believed that employee benefits liabilities as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are adequate to cover the requirements of Labor Law.

Short-term employee benefit liabilities as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp81.52 billion and Rp75.29 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. 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.

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.

Sifat Transaksi Pihak Berelasi / ***Nature of Related Parties Transactions***

No.	Pihak Berelasi/ *Related Parties*	Hubungan/ *Relationship*	Sifat Hubungan/ *Nature of Transaction*
a.	PT Bakrie Capital Indonesia	Pengendali dan Pemegang saham/ *Controlling and Shareholder*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
b.	PT Petromine Enery Trading	Pemegang saham/ *Shareholder*	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Management office revenue*
c.	PT Bakrie & Brothers Tbk.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
d.	PT Energi Mega Persada Tbk.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
e.	PT Darma Henwa Tbk.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
f.	PT Bumi Resources Tbk.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
g.	PT Bumi Resources Minerals Tbk.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
h.	PT Bakrie Global Ventura	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES *(Continued)*

Sifat Transaksi Pihak Berelasi

Nature of Related Parties Transactions

No.	Pihak Berelasi/ *Related Parties*	Hubungan/ *Relationship*	Sifat Hubungan/ *Nature of Transaction*
i.	PT Bakrie Indo Infrastructure	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
j.	BUT EMP Bentu Limited	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
k.	PT Bakrie Telecom Tbk.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
l.	Long Haul Holding Limited	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha/ *Trade receivables*
m.	PT Rasuna Sentra Medika	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
n.	PT Graha Adika Niaga	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
o.	PT Bakrie Kalila Investment	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
p.	PT Cronus Capital Indonesia	Afiliasi/ *Affiliate*	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Management office revenue*
q.	PT Arutmin Indonesia	Afiliasi/ *Affiliate*	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Management office revenue*
r.	PT Lativi Media Karya	Afiliasi/ *Affiliate*	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Management office revenue*
s.	PT Bakrie Sumatera Plantations Tbk	Afiliasi/ *Affiliate*	Pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Management office revenue*
t.	PT Multi Kontrol Nusantara	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
u.	Minarak Brantas Gas Inc.	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade receivables and management office revenue*
v.	PT Petrocom Nuansa Nusantara	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang lain-lain/ *Other receivables*
w.	PT Permata Sakti Mandiri	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang pihak berelasi/ *Due from related parties*
x.	PT Minarak Brantas Gas	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang usaha, piutang pihak berelasi, dan pendapatan pengelolaan perkantoran/ *Trade, receivables, due from related parties, and management office revenue*
y.	PT Sanggraha Pelita Development Services	Afiliasi/ *Affiliate*	Utang pihak berelasi/ *Due to related parties*
z.	PT Minarak Artha Raya	Afiliasi/ *Affiliate*	Utang pihak berelasi/ *Due to related parties*
aa.	PT Persija Jaya Jakarta	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang lain-lain/ *Other receivables*
bb.	PT Persija Jakarta Property	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang lain-lain/ *Other receivables*
cc.	PT Persija Jakarta Hebat	Afiliasi/ *Affiliate*	Piutang lain-lain/ *Other receivables*

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Saldo dan Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

a. Pendapatan dan piutang usaha

Pendapatan

38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES *(Continued)*

Balance and Transactions with Related Parties

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

a. Revenues and trade receivables

Revenues

	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Periods Ended September 30,*				
	2026		2025		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan Neto/ *Percentage To Total Net Revenues*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan Neto/ *Percentage To Total Net Revenues*	
PT Bumi Resources Tbk.	4.975	0,463%	5.340	0,501%	*PT Bumi Resources Tbk.*
PT Energi Mega Persada Tbk	4.904	0,456%	5.235	0,491%	*PT Energi Mega Persada Tbk.*
PT Bakrie & Brothers Tbk.	4.353	0,405%	5.160	0,484%	*PT Bakrie & Brothers Tbk.*
PT Bumi Resources Minerals Tbk.	3.774	0,351%	3.874	0,363%	*PT Bumi Resources Minerals Tbk.*
BUT EMP Bentu Limited	2.700	0,251%	2.999	0,281%	*BUT EMP Bentu Limited*
PT Bakrie Capital Indonesia	2.594	0,241%	2.894	0,271%	*PT Bakrie Capital Indonesia*
PT Bakrie Kalila Investment	1.592	0,148%	1.621	0,152%	*PT Bakrie Kalilla Investment*
PT Cronus Capital Indonesia	1.576	0,147%	1.952	0,183%	*PT Cronus Capital Indonesia*
PT Darma Henwa Tbk.	1.555	0,145%	1.555	0,146%	*PT Darma Henwa Tbk.*
PT Bakrie Sumatera Plantations Tbk.	1.538	0,143%	1.538	0,144%	*PT Bakrie Sumatera Plantantions Tbk.*
PT Petromine Energy Trading	1.286	0,120%	46.471	4,357%	*PT Petromine Energy Trading*
PT Arutmin Indonesia	1.257	0,117%	435	0,041%	*PT Arutmin Indonesia*
PT Lativi Media Karya	1.083	0,101%	-	-	*PT Lativi Media Karya*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	7.999	0,744%	10.008	0,938%	*Others (each below of Rp1 billion)*
Total	**41.186**	**3,832%**	**89.082**	**8,352%**	***Total***

Piutang usaha

Trade receivables

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	
PT Bakrie & Brothers Tbk.	21.288	0,248%	18.893	0,219%	*PT Bakrie & Brothers Tbk.*
PT Bakrie Telecom Tbk.	12.623	0,147%	12.623	0,146%	*PT Bakrie Telecom Tbk.*
PT Bakrie Global Ventura	11.907	0,138%	12.192	0,141%	*PT Bakrie Global Ventura*

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES *(Continued)*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	
PT Rasuna Sentra Medika	11.058	0,129%	11.169	0,129%	*PT Rasuna Sentra Medika*
PT Bakrie Kalila Investment	10.326	0,120%	10.510	0,122%	*PT Bakrie Kalila Investment*
PT Graha Adika Niaga	8.679	0,101%	8.562	0,099%	*PT Graha Adika Niaga*
Long Haul Holding Ltd.	-	-	10.211	0,118%	*Long Haul Holding Ltd.*
Minarak Brantas Gas Inc.	6.036	0,070%	1.140	0,013%	*Minarak Brantas Gas Inc.*
PT Energi Mega Persada Tbk.	5.129	0,060%	4.727	0,055%	*PT Energi Mega Persada Tbk.*
BUT EMP Bentu Limited	5.056	0,059%	2.887	0,033%	*BUT EMP Bentu Limited*
PT Multi Kontrol Nusantara	4.515	0,053%	564	0,007%	*PT Multi Kontrol Nusantara*
PT Bakrie Capital Indonesia	3.892	0,045%	4.498	0,052%	*PT Bakrie Capital Indonesia*
PT Bakrie Indo Infrastructure	2.755	0,032%	2.318	0,027%	*PT Bakrie Indo Infrastructure*
PT Minarak Brantas Gas	2.278	0,026%	6.444	0,075%	*PT Minarak Brantas Gas*
PT Bumi Resources Tbk.	2.156	0,025%	1.293	0,015%	*PT Bumi Resources Tbk.*
PT Bumi Resources Minerals Tbk.	2.139	0,025%	1.943	0,022%	*PT Bumi Resources Minerals Tbk.*
PT Darma Henwa Tbk	-	-	2.268	0,026%	*PT Darma Henwa Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	44.809	0,521%	22.234	0,257%	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	154.646	1,799%	134.476	1,557%	*Total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(69.935)	(0,813%)	(79.399)	(0,919%)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**84.711**	**0,986%**	**55.077**	**0,638%**	***Net***

Seluruh piutang usaha 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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) dan PT Provices 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.

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 September 30, 2026 and December 31, 2025.

PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) and PT Provices 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.

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES *(Continued)*

b. Piutang lain-lain

b. Other receivables

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	
PT Persija Jaya Jakarta	4.880	0,057%	4.730	0,055%	*PT Persija Jaya Jakarta*
PT Persija Jakarta Property	3.000	0,035%	3.000	0,035%	*PT Persija Jakarta Property*
PT Persija Jakarta Hebat	2.820	0,033%	3.020	0,035%	*PT Persija Jakarta Hebat*
PT Petrocom Nuansa Nusantara	2.673	0,031%	2.673	0,031%	*PT Petrocom Nuansa Nusantara*
Total	13.373	0,156%	13.423	0,156%	*Total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(2.531)	(0,029%)	(2.533)	(0,029%)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**10.842**	**0,127%**	**10.890**	**0,127%**	***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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

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 September 30, 2026 and December 31, 2025.

c. Piutang pihak berelasi

c. Due from related parties

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ *Percentage To Total Assets*	
PT Permata Sakti Mandiri	45.365	0,528%	45.365	0,525%	*PT Permata Sakti Mandiri*
PT Minarak Brantas Gas	5.822	0,068%	5.822	0,067%	*PT Minarak Brantas Gas*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	3.382	0,039%	3.351	0,039%	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	54.569	0,635%	54.538	0,631%	*Total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(53.176)	(0,619%)	(53.044)	(0,614%)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**1.393**	**0,016%**	**1.494**	**0,017%**	***Net***

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

38. *TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES* *(Continued)*

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:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Saldo awal periode	53.044	51.708	*Beginning balance of the period*
Penambahan penyisihan (Catatan 36)	202	3.476	*Addition of allowance (Note 36)*
Pemulihan penyisihan (Catatan 36)	(70)	(1.810)	*Recovery allowance (Note 36)*
Penghapusan penyisihan	-	(330)	*Write-off of provision*
Saldo akhir periode	**53.176**	**53.044**	***Ending balance of the period***

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 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 atas piutang pihak berelasi tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan piutang pada akhir periode.

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 period.

d. Utang pihak berelasi

d. Due to related parties

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas/ *Percentage To Total Liabilities*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas/ *Percentage To Total Liabilities*	
PT Minarak Artha Raya	5.632	0,214%	5.632	0,214%	*PT Minarak Artha Raya*
PT Sanggraha Pelita Development Services	2.521	0,096%	2.521	0,096%	*PT Sanggraha Pelita Development Services*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	4.713	0,179%	5.801	0,220%	*Others (each below of Rp1 billion)*
Total	**12.866**	**0,489%**	**13.954**	**0,530%**	***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.

38. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

e. Uang muka pelanggan

38. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES *(Continued)*

e. Advance from customers

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas/ *Percentage To Total Liabilities*	Jumlah/ *Total*	Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas/ *Percentage To Total Liabilities*	
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	20.078	0,761%	22.824	0,866%	*Others (each below of Rp2 billion)*

f. Imbalan kerja jangka pendek

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Grup untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

f. Short-term employee benefits

Remunerations to the Boards of Commissioners and Directors of the Group for the nine months period then ended September 30, 2026 and 2025 are as follows:

	Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For the Nine Months Periods Ended September 30,*		
	2026	**2025**	
Direksi	2.200	2.200	*Board of Directors*
Dewan Komisaris	1.421	1.509	*Board of Commissioners*
Total	**3.621**	**3.709**	***Total***

39. INFORMASI SEGMEN

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 amusement 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.

39. INFORMASI SEGMEN (Lanjutan) / *39. SEGMENT INFORMATION (Continued)*

Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September 2026/
For The Nine Months Periods Ended September 30, 2026

	Divisi I / *Division I*	Divisi II / *Division II*	Divisi III / *Division III*	Divisi IV / *Division IV*	Divisi V / *Division V*	Eliminasi / *Elimination*	Konsolidasian / *Consolidation*	
PENDAPATAN NETO	93.314	746.338	191.199	44.794	-	-	1.075.645	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	59.126	623.186	55.907	15.093	-	-	753.312	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**34.188**	**123.152**	**135.292**	**29.701**	**-**	**-**	**322.333**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	(7.412)	(676)	(3.650)	(2.926)	(2)	-	(14.666)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	(91.570)	(53.726)	(80.706)	(19.642)	(4.690)	-	(250.334)	*General and administrative expense*
LABA (RUGI) USAHA	**(64.794)**	**68.750**	**50.936**	**7.133**	**(4.692)**	**-**	**57.333**	***INCOME (LOSS) FROM OPERATION***
Beban bunga dan keuangan - neto	(65.781)	(6.126)	(375)	(3.675)	513	-	(75.444)	*Interest expense and financial charges - net*
Laba (rugi) selisih kurs - neto	(2.836)	-	-	-	(22.748)	16.659	(8.925)	*Gain (loss) on foreign exchange - net*
Beban pajak - final	(2.895)	(4.051)	-	(1)	-	-	(6.947)	*Final tax expenses*
Bagian atas laba (rugi) Entitas Asosiasi - neto	(5.113)	-	(1)	-	(6.366)	11.480	-	*Share of Entity Associate's profit (loss) - net*
Lain-lain - neto	23.563	631	(27.964)	665	17.922	(16.247)	(1.430)	*Others - net*
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	**(117.856)**	**59.204**	**22.596**	**4.122**	**(15.371)**	**11.892**	**(35.413)**	***Income (loss) before income tax expenses***
Beban Pajak Penghasilan - Neto	**(815)**	**(5.396)**	**-**	**-**	**-**	**(597)**	**(6.808)**	***Income Tax Expenses - Net***
Laba (rugi) neto periode berjalan	**(118.671)**	**53.808**	**22.596**	**4.122**	**(15.371)**	**11.295**	**(42.221)**	***Net income (loss) for the period***
Rugi komprehensif lain								***Other comprehensive loss***
Pos-pos yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi								***Items that will be reclassified subsequently to profit or loss***
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	-	-	-	-	(315)	-	(315)	*Exchange differences due to financial statement translation*
Rugi Komprehensif Lain - Setelah Pajak	(118.671)	53.808	22.596	4.122	(15.686)	11.295	(42.536)	*Other Comprehensive Loss - Net of Tax*
Laba (rugi) Komprehensif Neto periode Berjalan	**(118.671)**	**53.808**	**22.596**	**4.122**	**(15.686)**	**11.295**	**(42.536)**	***Net Comprehensive Income (loss) for the Period***
Informasi segmen lainnya								***Other information of segment***
Aset segmen	31.429.995	19.644.521	1.362.360	238.184	1.619.138	(45.696.980)	8.597.218	*Segment asset*
Liabilitas segmen	19.588.444	17.287.608	194.700	281.564	1.258.888	(35.973.802)	2.637.402	*Segment liabilities*

Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September 2025/
For The Nine Months Periods Ended September 30, 2025

	Divisi I / *Division I*	Divisi II / *Divisi II*	Divisi III / *Divisi III*	Divisi IV / *Divisi IV*	Divisi V / *Divisi V*	Eliminasi / *Elimination*	Konsolidasian / *Consolidation*	
PENDAPATAN NETO	157.541	685.185	186.915	36.932	-	-	1.066.573	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	75.337	566.256	51.753	14.983	-	-	708.329	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**82.204**	**118.929**	**135.162**	**21.949**	**-**	**-**	**358.244**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	(7.325)	(2.090)	(4.175)	(3.668)	-	-	(17.258)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	(88.668)	(65.619)	(77.371)	(17.440)	(301)	881	(248.518)	*General and administrative expense*
LABA (RUGI) USAHA	**(13.789)**	**51.220**	**53.616**	**841**	**(301)**	**881**	**92.468**	***INCOME (LOSS) FROM OPERATION***
Laba selisih kurs - neto	(1.617)	5	-	-	(10.291)	7.558	(4.345)	*Gain on foreign exchange - net*
Beban bunga dan keuangan - neto	(58.625)	(5.362)	(153)	(4.650)	-	-	(68.790)	*Interest expense and financial charges - net*
Beban pajak - final	(3.757)	(7.662)	-	-	-	-	(11.419)	*Final tax expenses*
Bagian atas laba (rugi) Entitas Asosiasi - neto	2.256	-	-	-	8.572	(6.496)	4.332	*Share of Entity Associate's profit (loss) - net*

39. INFORMASI SEGMEN (Lanjutan) / *39. SEGMENT INFORMATION (Continued)*

Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September 2025/
For The Nine Months Periods Ended September 30, 2025

	Divisi I / *Division I*	Divisi II / *Divisi II*	Divisi III / *Divisi III*	Divisi IV / *Divisi IV*	Divisi V / *Divisi V*	Eliminasi / *Elimination*	Konsolidasian / *Consolidation*	
Rugi atas pembatalan penjualan unit rumah	(1.140)	-	-	-	-	-	(1.140)	*Share of Entity Associate's loss - net*
Lain-lain - neto	6.937	19	(24.147)	-	7.557	(7.715)	(17.349)	*Others - net*
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) Pajak penghasilan	**(69.735)**	**38.220**	**29.316**	**(3.809)**	**5.537**	**(5.772)**	**(6.243)**	***Income (loss) before income tax benefit (expenses)***
Manfaat (beban) Pajak Penghasilan - Neto	156	(6.413)	-	-	-	-	(6.257)	***Income Tax Benefit (expenses) - Net***
Laba (rugi) neto periode berjalan	**(69.579)**	**31.807**	**29.316**	**(3.809)**	**5.537**	**(5.772)**	**(12.500)**	***Net income (loss) for the period***
Rugi komprehensif lain								***Other comprehensive loss***
Pos-pos yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi								***Items that will be recslassified subsequently to profit or loss***
Laba yang belum direalisasi pada investasi Entitas Asosiasi	31.185	-	-	-	-	-	31.185	*Unrealized gain on investment in Associated*
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	-	-	-	-	(203)	-	(203)	*Exchange differences due to financial statement translation*
Rugi Komprehensif Lain - Setelah Pajak	31.185	-	-	-	(203)	-	30.982	*Other Comprehensive Loss - Net of Tax*
Laba (rugi) Komprehensif Neto periode Berjalan	**(38.394)**	**31.807**	**29.316**	**(3.809)**	**5.334**	**(5.772)**	**18.482**	***Net Comprehensive Income (loss) for the Period***
Informasi segmen lainnya								***Other information of segment***
Aset segmen	30.591.728	19.418.146	1.356.299	237.333	1.644.209	(44.417.966)	8.829.749	*Segment asset*
Liabilitas segmen	2.229.723	17.210.294	205.028	288.468	1.251.892	(18.392.408)	2.792.997	*Segment liabilities*

40. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA / *40. OTHER COMPONENT OF EQUITY*

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Keuntungan aktuaria	23.385	23.385	*Actuarial gain*
Bagian laba (rugi) yang belum direalisasi investasi pada Entitas Asosiasi	12.294	12.294	*Unrealized gain (loss) on investment in associate*
Selisih kurs atas penjabaran laporan keuangan	(820.618)	(820.303)	*Foreign exchange difference from translation of the financial statements*
Rugi pada aset keuangan yang belum direalisasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(32.637)	(32.637)	*Unrealized loss on financial assets at fair value through other comprehensive income*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	84.434	84.434	*Others (each below of Rp2 billion)*
Total	**(733.142)**	**(732.827)**	***Total***

41. KEPENTINGAN NON - PENGENDALI / *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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The detail of equity from non-controlling interest in net asset of Subsidiaries as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk.	594.749	604.957	*PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk.*
PT Jasa Boga Raya	2.398	2.551	*PT Jasa Boga Raya*
PT Bakrie Swasakti Utama	(172.916)	(160.127)	*PT Bakrie Swasakti Utama*
PT Krakatau Lampung Tourism Development	(2.610)	(2.614)	*PT Krakatau Lampung Tourism Development*
Total	**421.621**	**444.767**	***Total***

b. Rugi neto yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali / *b. Net loss attributable to non-controlling interest*

Rugi komprehensif neto periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali selama periode sembilan bulan yang berakhir masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

Net comprehensive loss for the period attributable to non-controlling interest for the nine months period then ended September 30, 2026 and 2025, respectively, is as follows:

	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Periods Ended September 30,*				
	2026		2025		
	Penghasilan (Rugi) Periode Berjalan/ *Income (Loss) For The Period*	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan/ *Total Comprehensive Income (Loss) For The Period*	Penghasilan (Rugi) Periode Berjalan/ *Income (Loss) For The Period*	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan/ *Total Comprehensive Income (Loss) For The Period*	
PT Bakrie Swasakti Utama	(12.789)	(12.789)	7.308	7.308	*PT Bakrie Swasakti Utama*
PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk.	(10.058)	(10.058)	(5.553)	(5.553)	*PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk.*
PT Jasa Boga Raya	(153)	(153)	(57)	(57)	*PT Jasa Boga Raya*
PT Krakatau Lampung Tourism Development	4	4	1	1	*PT Krakatau Lampung Tourism Development*
Total	**(22.996)**	**(22.996)**	**1.699**	**1.699**	***Total***

42. RUGI PER SAHAM DASAR/DILUSIAN

42. BASIC/DILUTED LOSS PER SHARE

Berikut adalah rekonsiliasi pembilang dan penyebut yang digunakan untuk perhitungan rugi per lembar saham dasar dan dilusian:

The following presents the reconciliation of the numerators and denominators used in the computation of basic and diluted loss per share:

	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Periods Ended September 30,* 2026			
	Rugi Periode Berjalan/ *Loss for The Period*	Total Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar/ *Average Number of Shares Outstanding* (Angka penuh) *Full Amount*	Rugi per Saham/ *Loss per Share* (Angka penuh) *Full Amount*	
Rugi per saham dasar				*Basic loss per share*
Rugi bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(42.221)	43.522	(0,97)	*Loss attributable to owners of the Parent Entity*
Total	**(42.221)**		**(0,97)**	***Total***

	Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal 30 September/ *For The Nine Months Periods Ended September 30,* 2025			
	Rugi Periode Berjalan/ *Loss for The Period*	Total Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar/ *Average Number of Shares Outstanding* (Angka penuh) *Full Amount*	Rugi per Saham/ *Loss per Share* (Angka penuh) *Full Amount*	
Rugi per saham dasar				*Basic loss per share*
Rugi bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(12.500)	43.522	(0,29)	*Loss attributable to owners of the Parent Entity*
Total	**(12.500)**		**(0,29)**	***Total***

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 share. 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.

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.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, perpanjangan Perjanjian masih dalam proses perpanjangan.

(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.

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.*

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.

As of the completion date of the consolidated financial statements, the extension of the Agreement is still in the extension process.

(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.

43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING (Lanjutan)

Perjanjian ini telah diperbarui beberapa kali, dengan perubahan terakhir pada tanggal 29 Juli 2019 sehubungan dengan adendum *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*) dan dapat diperpanjang selama sepuluh (10) tahun dengan pemberitahuan terlebih dahulu.

Jangka waktu perjanjian adalah 10 tahun dan berlaku efektif sejak dimulainya kegiatan operasional Hotel dan akan diperbaharui atas kesepakatan kedua belah pihak. Swiss-Belresidences Rasuna Epicentrum mulai *soft opening* pada tanggal 29 Maret 2019.

(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 5 (lima) tahun sampai dengan tanggal 31 Desember 2030.

c. 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).

***43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS** (Continued)*

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 and can be extended for another ten (10) years with prior notice.

The term of the agreement is 10 years, effective from the commencement of the Hotel's operations, and is subject to renewal upon the mutual agreement of both parties. Swiss-Belresidences Rasuna Epicentrum held its soft opening on March 29, 2019.

(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 ini 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 is valid for 5 (five) years until December 31, 2030.

c. 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).

43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING (Lanjutan)

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.

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 Adendum 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.

Berdasarkan putusan BANI tanggal 10 September 2025, Majelis Arbiter memutus 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.

***43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS** (Continued)*

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.

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 has 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.

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.

43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING (Lanjutan)

d. 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 tanah di:

a. Desa Entalsewu, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, sesuai dengan: SHGB No. 41 seluas 3.735 m^2 dengan surat ukur No. 00001/L5.01/2006 tanggal 15 Februari 2006; SHGB No. 1376 seluas 1.521 m^2 dengan Surat Ukur No. 00016/12101501/2013 tanggal 28 Agustus 2013; dan SHGB No. 1377 seluas 4.310 m^2 dengan Surat Ukur No. 00016/12101501/2013 tanggal 28 Agustus 2013.

b. Desa Sumput, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, sesuai dengan: SHGB No. 3190 seluas 4.138 m^2 dengan Surat Ukur No. 01999/Sumput/2014 tanggal 26 Mei 2014; dan SHGB No. 3189 seluas 470 m^2, dengan Surat Ukur No. 01998/Sumput/2014 tanggal 26 Mei 2014.

Jumlah keseluruhan tanah seluas 14.174 m^2, sedangkan tanah yang seharusnya diserahkan seluas 12.000 m^2. Terdapat selisih luas tanah seluas 2.174 m^2, dan atas selisih tersebut akan dibuatkan adendum perjanjian. Atas selisih luas tanah tersebut, pada tanggal 13 Januari 2016 telah dibuat adendum mengenai perubahan penyerahan tanah berupa SHGB, yang semula SHGB No. 1377 seluas 4.310 m^2, dengan Surat Ukur No. 00017/1210501/2013 tanggal 28 Agustus 2013 menjadi SHGB No. 1429 seluas 2.136 m^2 dengan Surat Ukur No. 00086/Entalsewu/2014 tanggal 5 November 2014.

***43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS** (Continued)*

d. 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 in:

a. Entalsewu Village, Subdistrict of Buduran, Sidoarjo District, according to: SHGB No. 41 with an area of 3,735 sqm and a survey certificate No. 00001/L5.01/2006 dated February 15, 2006; SHGB No. 1376 with an area of 1,521 sqm and a survey certificate No.00016/12101501/2013 dated August 28, 2013; and SHGB No.1377 with an area of 4,310 sqm and a survey certificate No.00016/12101501/2013 dated August 28, 2013.

b. Sumput Village, Subdistrict of Buduran, Sidoarjo District, according to: SHGB No. 3190 with an area of 4,138 sqm and a survey certificate No. 01999/Sumput/2014 dated May 26, 2014; and SHGB No. 3189 with an area of 470 sqm and a survey certificate No. 01998/Sumput/2014 dated May 26, 2014.

The total of land is 14,174 sqm, while the land that should have been handed over is 12,000 sqm. There is a difference of land covering of 2,174 sqm, 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 sqm, with Letter of Measurement No. 00017/1210501/2013 dated August 28, 2013 became SHGB No. 1429 with an area of 2,136 sqm 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 m^2 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.

e. 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.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Mei 2023, PSM telah dinyatakan pailit.

f. 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).

***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 sqm 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.

e. 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 amounted 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.

Based on the decision of the Central Jakarta District Court on May 11, 2023, PSM has been declared bankrupt.

f. On September 25, 2020, PT Graha Multi Insani (GMI) signed a Sale and Purchase Agreement (SPA) 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 amounted to Rp40.2 billion would be paid off (Notes 9 and 21).

43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING (Lanjutan)

Perjanjian ini telah diperbarui dan waktu ke waktu, dengan perubahan terakhir pada tanggal 17 Juni 2022.

Pada tanggal 30 Maret 2026, YPP mengalihkan hak dan kewajiban kepada PT Dian Citra Indonesia (DCI) serta pengalihan piutang antara YPP dan GMI sebagaimana telah dialihkan oleh YPP ke DCI. Para pihak sepakat untuk mengatur kesepakatan mengenai jual beli tanah pada Adendum Peralihan dan Pengikatan Jual Beli (Adendum PPJB) tanggal 11 September 2026. YPP dengan ini mengalihkan hak dan kewajibannya sebagai pembeli atas tanah dalam perjanjian secara novasi kepada DCI dan mengganti kedudukan YPP sebagai pembeli baru dengan persetujuan GMI.

Sesuai Adendum Perjanjian tersebut, para pihak menyepakati PPJB Tanah serta proyek Hadiningrat dengan kesepakatan harga sebesar Rp20,0 miliar. Sisa pembayaran harga jual sebesar Rp17,05 miliar akan dibayarkan DCI kepada GMI melalui AJB dan pengalihan sertifikat tanah. Selanjutnya, YPP melalui DCI sepakat melakukan pengembalian uang ke GMI sebesar Rp2,17 miliar atas pengembalian yang telah dilakukan GMI ke konsumen. Selain itu, DCI wajib mengembalikan uang muka konsumen sebesar Rp11,48 miliar secara bertahap sesuai kesepakatan dengan konsumen. Kemudian, para pihak sepakat bahwa utang GMI kepada manajemen kontruksi PT Pola Dwipa dan konsultan Quality Surveyor PT Aolfersten Trower Indonesia sebesar Rp1,14 miliar akan menjadi tanggung jawab DCI.

g. 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 (Adendum II). Adendum 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.

***43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS** (Continued)*

This agreement has been amended several times, the latest was amended on June 17, 2022.

On March 30, 2026, YPP transferred its rights and obligations to PT Dian Citra Indonesia (DCI) as well as the transfer of receivables between YPP and GMI as transferred by YPP to DCI. The parties agree to regulate the agreement regarding the sale and purchase of land in the Addendum to the Transfer and Binding of Sale and Purchase dated September 11, 2026. YPP hereby transfers its rights and obligations as a purchaser of the land in the agreement by way of novation to DCI and replaces YPP's position as the new purchaser with the approval of GMI.

In accordance with the Addendum to the Agreement, the parties agreed to the PPJB for the Land and Hadiningrat project with an agreed price of IDR 20.0 billion. The remaining payment of the selling price of IDR 17.05 billion will be paid by DCI to GMI through sale and purchase and transfer of land certificate. Furthermore, YPP through DCI agreed to refund GMI Rp2.17 billion for the refunds that GMI had made to consumers. Additionally, DCI is required to refund consumer down payments totaling IDR 11.48 billion in stages, in accordance with agreements made with the consumers. Then, the parties agreed that GMI's debt to construction management PT Pola Dwipa and Quality Surveyor consultant PT Aolfersten Trower Indonesia amounting to IDR 1.14 billion would be DCI's responsibility.

g. 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 Complex (GMSB). This agreement is set for a 30-year period and may be extended in accordance with the agreement.

43. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING (Lanjutan)

h. Pada tanggal 9 Februari 2026, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk. (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.

Pada tanggal 17 Juni 2026, GAP menerima surat pengakhiran perjanjian dari AE atas rencana transaksi yang akan dilakukan oleh para pihak.

***43. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS** (Continued)*

h. On February 2026, PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk. (GAP), signed a Share and Sale 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 under taken by the parties.

On June 17, 2026, GAP received a termination letter from AE regarding with proposed transaction under take by the parties.

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.

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.

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.

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.

44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (Lanjutan)

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 30 September 2026 dan 2025 (dengan semua variabel lainnya dianggap tidak berubah), maka rugi sebelum taksiran manfaat (beban) pajak Grup untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing akan turun atau naik sebesar Rp3,25 miliar dan Rp2,85 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)*

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 September 30, 2026 and 2025 (assuming all other variables remain unchanged), the loss before provision for tax benefit (expenses) of the Group for the nine months period ended September 30, 2026 and 2025 will decrease or increase, respectively, by approximately Rp3.25 billion and Rp2.85 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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES *(Continued)*

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*			
	Mata Uang Asing/ *Foreign Currency* (Angka Penuh/ *Full Amount*)		Setara Rupiah/ *Equivalent in Rupiah*	
Aset:				*Assets:*
Kas di bank	US$	19.279	347	*Cash in banks*
Liabilitas:				*Liabilities:*
Utang bank jangka pendek	US$	200.000	3.600	*Short-term bank loan*
Utang lain-lain	US$	2.084.588	37.518	*Other payables*
Liabilitas moneter dalam mata uang asing - neto	**US$**	**(2.265.309)**	**(40.771)**	***Monetary liabilities in foreign currency - net***

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*			
	Mata Uang Asing/ *Foreign Currency* (Angka Penuh/ *Full Amount*)		Setara Rupiah / *Equivalent in Rupiah*	
Aset:				*Assets:*
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***

Berdasarkan estimasi manajemen, sampai dengan tanggal pelaporan Grup berikutnya, kurs Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat dapat melemah/menguat 5% dibandingkan kurs pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Jika, pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, Rupiah melemah/menguat 5% terhadap mata uang Dolar Amerika Serikat, dengan seluruh variabel lain tetap, maka laba rugi dan ekuitas pada periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, akan berupa penurunan/peningkatan masing-masing sekitar Rp2,06 miliar dan Rp1,79 miliar.

Based on management's estimate, until the Group's next reporting date, the exchange rate of Rupiah against United States Dollar may weaken/streng then by 5% compared to the exchange rate as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

If, as of September 30, 2026 and 2025, Rupiah had weakened/strengthened by 5% against United States Dollar, with all other variables held constant, profit or loss and equity for the nine months period then ended September 30, 2026 and 2025, would have a decrease/an increase of approximately Rp2.06 billion and Rp1.79 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.

Group manages market risk by regularly evaluating the financial performance and always monitor 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 effectivity of the lease term and lease deposit for three (3) months in the form of cash or bank guarantee.

44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (Lanjutan)

44. *FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (Continued)*

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

The following table provides information regarding the maximum credit risk exposure of the Group as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
Kas di bank dan setara kas	123.437	129.587	*Cash in banks and cash equivalents*
Piutang usaha - neto	347.781	310.930	*Trade receivables - net*
Piutang lain-lain - neto	61.572	72.286	*Other receivables - net*
Dana dalam pembatasan	28.673	39.118	*Restricted funds*
Piutang pihak berelasi - neto	1.393	1.494	*Due from related parties - net*
Piutang lain-lain jangka panjang	5.076	5.104	*Long-term other receivables*
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	102.687	102.680	*Investments in unquoted ordinary shares*
Aset lain-lain			*Other assets*
Uang Jaminan	11.177	7.646	*Security deposits*
Total	**681.796**	**668.845**	***Total***

Tabel berikut memberikan kualitas kredit dan analisis umur aset keuangan Grup sesuai dengan peringkat kredit debitur pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

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 September 30, 2026 and December 31, 2025:

30 September 2026/ *September 30, 2026*

	Belum Jatuh Tempo Dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ *Neither Past Due Not Impaired*	Telah Jatuh Tempo Tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ *Past Due But Not Impaired*			Telah Jatuh Tempo Dan Diturunkan Nilainya/ *Past Due And Impaired*	Jumlah/ *Total*	
		Sampai Dengan 30 Hari/ *Up To 30 Days*	31 Hari Sampai Dengan 90 Hari/ *31 Days Up To 90 Days*	Lebih Dari 90 Hari/ *Over 90 Days*			
Kas di bank dan setara kas	123.437	-	-	-	-	123.437	*Cash in banks cash equivalents*
Piutang usaha - neto	7.483	43.068	21.324	275.906	171.746	519.527	*Trade receivables - net*
Piutang lain-lain - neto	-	-	-	61.572	8.718	70.290	*Other receivables - net*
Dana dalam pembatasan	28.673	-	-	-	-	28.673	*Restricted funds*
Piutang pihak berelasi - neto	272	62	449	610	53.176	54.569	*Due from related parties - net*
Piutang lain-lain jangka panjang	32	-	-	5.044	1.021	6.097	*Long-term other receivables*
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	-	-	-	102.687	17.064	119.751	*Investments in unquoted ordinary shares*
Aset lain-lain							*Other assets*
Uang jaminan	107	-	-	11.070	-	11.177	*Security deposits*
Total	**160.004**	**43.130**	**21.773**	**456.889**	**251.725**	**933.521**	***Total***

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*

	Belum Jatuh Tempo Dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ *Neither Past Due Not Impaired*	Telah Jatuh Tempo Tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ *Past Due But Not Impaired*			Telah Jatuh Tempo Dan Diturunkan Nilainya/ *Past Due And Impaired*	Jumlah/ *Total*	
		Sampai Dengan 30 Hari/ *Up To 30 Days*	31 Hari Sampai Dengan 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 - neto	7.483	22.770	25.826	254.851	180.890	491.820	*Trade receivables - net*
Piutang lain-lain - neto	-	-	-	72.286	8.919	81.205	*Other receivables - net*
Dana dalam pembatasan	39.118	-	-	-	-	39.118	*Restricted funds*
Piutang pihak berelasi - neto	242	61	450	741	53.044	54.538	*Due from related parties - net*
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	17.064	119.744	*Investments in unquoted ordinary shares*
Aset lain-lain							*Other assets*
Uang jaminan	54	-	-	7.592	-	7.646	*Security deposits*
Total	**176.687**	**22.831**	**26.276**	**443.051**	**261.068**	**929.913**	***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" includes high grade credit quality instruments because there was 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 arises 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.

44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (Continued)

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

30 September 2026/ *September 30, 2026*

	Di bawah 1 tahun/ *Below 1 years*	1-2 tahun/ *1-2 years*	3-5 tahun/ *3-5 years*	Lebih 5 tahun/ *Over 5 years*	Jumlah/ *Total*	
Utang bank jangka pendek	361.865	-	-	-	361.865	*Long-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	15.582	-	-	-	15.582	*Short-term Musyarakah financing*
Utang usaha	42.204	11.994	10.455	46.514	111.167	*Trade payables*
Utang lain-lain	-	-	-	130.113	130.113	*Other payables*
Beban masih harus dibayar	351	301	157.861	409.081	567.594	*Accrued expenses*
Utang bank jangka panjang	90.917	63.101	163.658	-	317.676	*Long-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	6.153	-	53.849	3.530	63.532	*Long-term Musyarakah financing*
Utang usaha jangka panjang	-	-	-	17.194	17.194	*Long-term trade payables*
Utang lain-lain jangka panjang	-	82.020	-	5.155	87.175	*Long-term other payables*
Liabilitas sewa	275	9	569	247.756	248.609	*Lease liability*
Utang pembelian aset tetap	1.479	598	-	-	2.077	*Liability for purchase of fixed assets*
Utang pihak berelasi	4.713	-	-	8.153	12.866	*Due to related parties*
Total	**523.539**	**158.023**	**386.392**	**867.496**	**1.935.450**	***Total***

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*

	Di bawah 1 tahun/ *Below 1 years*	1-2 tahun/ *1-2 years*	3-5 tahun/ *3-5 years*	Lebih 5 tahun/ *Over 5 years*	Jumlah/ *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	*Due to related parties*
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***

44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (Lanjutan)

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.

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 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

***44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES** (Continued)*

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.

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 September 30, 2026 and December 31, 2025, the ratio calculation is as follows:

	30 September/ *September 30,* 2026	**31 Desember/ *December 31,* 2025**	
Total liabilitas	2.637.402	2.635.123	*Total liabilities*
Dikurangi kas dan setara kas	(124.161)	(130.607)	*Less cash and cash equivalent*
Utang neto	2.513.241	2.504.516	*Net Debt*
Total ekuitas	5.959.816	6.002.502	*Total equity*
Rasio utang terhadap ekuitas	**0,42**	**0,42**	***Debt-to-equity ratio***

45. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN / *45. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY*

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

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 September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September 2026/ *September 30,* 2026		**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***		
	Nilai tercatat/ *Carrying value*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying value*	Nilai wajar/ *Fair value*	
ASET KEUANGAN					***FINANCIAL ASSETS***
Diukur pada biaya perolehan diamortisasi					***Measured at amortized cost***
Kas dan setara kas	124.161	124.161	130.607	130.607	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha - neto	347.781	347.781	310.930	310.930	*Trade receivables - net*
Piutang lain-lain - neto	61.572	61.572	72.286	72.286	*Other receivables - net*
Dana dalam pembatasan	28.673	28.673	39.118	39.118	*Restricted funds*
Piutang pihak berelasi - neto	1.393	1.393	1.494	1.494	*Due from related parties - net*
Piutang lain-lain jangka panjang	5.076	5.076	5.104	5.104	*Long-term other receivables*
Aset lain-lain					*Other assets*
Uang jaminan	11.177	11.177	7.646	7.646	*Security deposit*
Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain					***Fair value through other comprehensive income***
Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar	102.687	102.687	102.680	102.680	*Investment in unquoted ordinary shares*
Total Aset Keuangan	**682.520**	**682.520**	**669.865**	**669.865**	***Total Financial Assets***
LIABILITAS KEUANGAN					***FINANCIAL LIABILITIES***
Diukur pada biaya Perolehan diamortisasi					***Measured at amortized cost***
Utang bank jangka pendek	361.865	361.865	353.466	353.466	*Short-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	15.582	15.582	20.606	20.606	*Short-term Musyarakah financing*
Utang usaha	111.167	111.167	109.861	109.861	*Trade payables*
Utang lain-lain	130.113	130.113	197.010	197.010	*Other payables*
Beban masih harus dibayar	472.569	472.569	455.335	455.335	*Accrued expenses*
Liabilitas jangka panjang:					*Long-term debts:*
Utang usaha	17.194	17.194	17.194	17.194	*Trade payables*
Utang bank	317.676	317.676	352.688	352.688	*Bank loans*
Pembiayaan Musyarakah	63.532	63.532	73.236	73.236	*Musyarakah financing*
Utang lain-lain jangka panjang	87.175	87.175	17.505	17.505	*Long-term other payables*
Liabilitas sewa	248.609	248.609	238.231	238.231	*Lease liability*
Utang pembelian aset tetap	2.077	2.077	1.016	1.016	*Liability for purchase of fixed assets*
Utang pihak berelasi	12.866	12.866	13.954	13.954	*Due to related parties*
Total Liabilitas Keuangan	**1.840.425**	**1.840.425**	**1.850.102**	**1.850.102**	***Total Financial Liabilities***

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

1. Kas 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 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 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.

***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 approximate 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 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. KELANGSUNGAN USAHA

Grup mengalami kerugian berulang yang menyebabkan defisit dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026, Grup mengalami kerugian dari kegiatan usahanya dan melaporkan rugi neto periode berjalan sebesar Rp42,54 miliar dan defisit sebesar Rp1,39 triliun pada tanggal 30 September 2026.

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.

46. GOING CONCERN

The Group incurred recurring losses resulting to a deficit in the consolidated statements of financial position. For the nine months period ended September 30, 2026, the Group incurred loss from its activities and reported a net loss for the current period amounted to Rp42.54 billion and a deficit of Rp1.39 trillion as at September 30, 2026.

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.

***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. 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 eksekuatur 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 eksekuatur tersebut memerintahkan kepada para Termohon untuk membayar sebesar US$5,02 juta dan SG$328,58 ribu kepada Pemohon.

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/AxRB-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. Atas permohonan kasasi tersebut, Mahkamah Agung dalam Putusannya No 6089 K/Pdt/2025 tertanggal 24 Desember 2025 menolak permohonan kasasi tersebut.

Informasi yang biasanya disyaratkan oleh PSAK No. 237 "Provisi, liabilitas, kontinjensi, dan aset kontinjensi" tidak diungkapkan karena dapat membentuk prasangka tertentu atas penyelesaian permasalahan hukum tersebut. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, belum ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat.

***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 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 refuse 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 decided by the panel of judges at Central Jakarta District Court on October 10, 2024 with its decision 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 its decision rejecting the Plaintiff's claims. On September 1, 2025, the Company and SGN submitted a Cassation Memorandum against the Jakarta District Court Decision. On December 24, 2025, the Supreme Court rejected a Cassation Memorandum based on its Decision No. 6089 K/Pdt/2025.

The information usually required by PSAK No. 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. As of the completion date of the consolidated financial statements, there has been no final and binding legal decision.

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/VII/ARB-BANI/2024.

Berdasarkan putusan BANI tanggal 10 September 2025, Majelis Arbiter memutus 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 dan BPL

Pada tanggal 22 Desember 2025 Majelis Arbiter pada BANI dalam perkara ini memutus 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 Rp1,60 miliar.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, KSO PP-BPL, Perumnas dan BPL belum melakukan tindak lanjut atas pelaksaan putusan.

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/ARBBANI/2025 sehubungan dengan tagihan jasa konstruksi BSU.

***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/VII/ARB-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 lawsuite is consider premature (Ekseptio Dilatoria).

Until the completion date of the consolidated financial statements, BPL's has not made further pursue legal efforts to obtain legal certainty regarding with termination agreement of KSO PP - BPL.

c. Arbitration Case with PT Brantas Abipraya and BPL

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 amounted to Rp80.55 billion, and to pay their respective share of the administrative, examination, and arbitrator fees totaling Rp1.60 billion.

Until the completion of these consolidated financial statements, KSO PP-BPL, Perumnas and BPL has not made further pursue regarding with the implementation of case decision.

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.

47. PERKARA HUKUM DAN KEWAJIBAN BERSYARAT (Lanjutan)

Pada tanggal 18 Februari 2026 Majelis Arbiter pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam memutus perkara bahwa:

- Mengesahkan 18 PPJB untuk pelaksanaan Perjanjian Penyelesaian.
- Meningkatkan PPJB 4 unit apartemen menjadi AJB.
- Memperbaiki dan melakukan penggantian subjek 14 PPJB dari badan usaha ke subjek hukum untuk memperoleh SHMSRS. Jika 14 PPJB tidak dapat ditingkatkan ke AJB maka wajib membayar Rp45,88 miliar.
- Melakukan pembayaran sebesar Rp11,04 miliar dan bunga moratoir sebesar 6%.
- Membayar setengah bagian biaya administrasi, pemeriksaan dan arbiter sebesar Rp448,27 juta.

Pada tanggal 13 April 2026, BSU telah mengajukan permohonan pembatalan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara Nomor 291/Pdt.Sus-Arb/2026/PN JKT.SEL terhadap putusan BANI tertanggal 18 Februari 2026.

Atas permohonan pembatalan putusan arbitrase tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak permohonan BSU dalam putusan No. 291 /Pdt.Sus-Arb/2026/PN JKT.SEL tertanggal 18 Juni 2026.

***47. LEGAL MATTER AND CONTINGENCY** (Continued)*

On February 18, 2026, the Arbitral Tribunal of the Indonesian National Arbitration Board (BANI) issued its decision in this case, ruling that:

- *Ratified 18 PPJB's for implementation of Settlement Agreement.*
- *Four (4) PPJB for the apartment units shall be upgraded to Sale and Purchase Deeds (AJB).*
- *Improve and replace the subject of 14 PPJB from a business entry to a legal subject to obtain SHMSRS. If the 14 PPJB cannot be upgraded to AJB, the obligated party shall pay amounted to Rp45.88 billion.*
- *Payment of Rp11.04 billion and moratorium interest of 6%.*
- *Paid the respective share cost of administrative, examination and arbitration fees amounted to Rp448.27 million.*

On April 13, 2026, BSU filed an annulment application to the South Jakarta District Court with Case Register Number 291/Pdt.Sus-Arb/2026/PN JKT.SEL against the BANI decision dated February 18, 2026.

On June 18, 2026, the South Jakarta District Court rejected the BSU request to annul the arbitration decision based on its Decision No. 291 /Pdt.Sus-Arb/2026/PN JKT.SEL.

48. PERISTISWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

a. Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak

PT Athlon Arena Nusantara

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham yang telah diaktakan oleh Aminatuh Zuhria, No. 12 tanggal 7 Oktober 2026, bahwa PT Cakra Berkah Manfaat, telah mengalihkan sahamnya di PT Athlon Arena Nusantara (Athlon), ke PT Citrasaudara Abadi (CSA), Entitas Anak sebanyak 249 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp1 juta per saham. Sehingga kepemilikan CSA pada Athlon menjadi 99,60%.

48. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD

a. Changes of Ownership in Subsidiaries

PT Athlon Arena Nusantara

Based on the Share Purchased Agreement which has been Notarized by Aminatuh Zuhria, No. 12 dated October 7, 2026, PT Cakra Berkah Manfaat, has transferred its share ownership in PT Athlon Arena Nusantara (Athlon) to PT Citrasaudara Abadi (CSA), a Subsidiary of 249 shares amounted to Rp1 million. Consequently, the CSA's holds 99.60% ownership of Athlon.

48. PERISTISWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham yang telah diaktakan oleh Aminatuh Zuhria, No. 13 tanggal 7 Oktober 2026, bahwa Beny Guritno, telah mengalihkan sahamnya di Athlon, ke PT Bumi Sentra Investama (BSI), Entitas Anak sebanyak 1 lembar saham dengan nilai pengalihan sebesar Rp1 juta per saham. Sehingga kepemilikan BSI pada Athlon menjadi 0,40%.

48. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD (Continued)

Based on the Share Purchased Agreement which has been Notarized by Aminatuh Zuhria, No. 13 dated October 7, 2026, Beny Guritno, has transferred its share ownership in Athlon to PT Bumi Sentra Investama (BSI), a Subsidiary of 1 shares amounted to Rp1 million. Consequently, the BSI's holds 0.40% ownership of Athlon.

49. 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:

49. 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. Aktivitas non-kas yang signifikan / *a. Significant non-cash activities*

	30 September/ *September 30,* 2026	30 September/ *September 30,* 2025	
Penambahan liabilitas sewa melalui penambahan beban bunga	10.377	13.716	*Addition of lease liability through addition of interest expenses*
Investasi pada Entitas Anak melalui konversi piutang lain - lain	-	781.300	*Investment in a Subsidiary through conversion of other receivable*
Penambahan tanah untuk pengembangan melalui akuisisi Entitas Anak	-	634.892	*Addition of land for development through acquistition of a Subsidiary*
Reklasifikasi dari aset tetap ke aset lain-lain	-	6.553	*Reclassification of fixed assets to other assets*
Reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan	-	2.911	*Reclassification of fixed assets to inventories*
Reklasifikasi dari utang bank jangka panjang ke utang bank jangka pendek	-	78.250	*Reclassification of long-term bank loans to short-term bank loans*

b. Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan / *b. Changes in liabilities arising from financial activities*

	1 Januari/ *January 1,* 2026	Arus kas/ *Cash flows*	Perubahan Non-kas/ *Non-cash changes* — Lain-lain/ *Others*	30 September/ *September 30,* 2026	
Aktivitas Pendanaan:					***Financing Activities:***
Utang bank jangka pendek	353.466	8.135	264	361.865	*Short-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	20.606	(5.024)	-	15.582	*Short-term Musyarakah financing*
Utang lain-lain	214.515	(192)	2.965	217.288	*Other payables*
Utang pihak berelasi	13.954	(1.088)	-	12.866	*Due to related parties*
Utang sewa	238.231	(879)	11.257	248.609	*Lease liability*
Utang bank jangka panjang	352.688	(35.012)	-	317.676	*Long-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	73.236	(9.704)	-	63.532	*Long-term Musyarakah financing*
Utang pembelian aset tetap	1.016	1.061	-	2.077	*Liability for purchase of fixed assets*

49. INFORMASI TAMBAHAN ATAS TRANSAKSI YANG TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS (Lanjutan)

49. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION FOR NON-CASH ACTIVITIES (Continued)

	1 Januari/ *January 1, 2025*	Arus kas/ *Cash flows*	Perubahan Non-kas/ *Non-cash changes* — Lain-lain/ *Others*	31 Desember/ *December 31, 2025*	
Aktivitas Pendanaan:					***Financing Activities:***
Utang bank jangka pendek	195.265	80.923	77.278	353.466	*Short-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka pendek	11.800	8.806	-	20.606	*Short-term Musyarakah financing*
Utang lain-lain	245.367	(32.213)	1.361	214.515	*Other payables*
Utang pihak berelasi	15.863	(1.909)	-	13.954	*Due to related parties*
Utang sewa	221.944	(2.000)	18.287	238.231	*Lease liability*
Utang bank jangka panjang	533.087	(103.150)	(77.249)	352.688	*Long-term bank loans*
Pembiayaan Musyarakah jangka panjang	64.483	8.753	-	73.236	*Long-term Musyarakah financing*
Utang pembelian aset tetap	415	601	-	1.016	*Liability for purchase fixed assets*

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 2027.

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 2027 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 118, “Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan”;
- Amendemen PSAK No. 413, “Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah.”

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan SAK tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

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, 2027.

The new and amendments of Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) issued and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2027 are as follows:

- *Amendment to PSAK No. 118, “Presentation and Disclosure of Financial Statements”*
- *Amendment to PSAK No. 413, “Impairment of Sharia Financial Assets”.*

The Group is evaluating the potential impact on the consolidated financial statements as a result of the adoption of such SAK.