PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak/ *and Subsidiaries*

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
Per tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit)
dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir
pada tanggal 30 September 2026 dan 2025
(Tidak Diaudit)

Interim Consolidated Financial Statements
As of 30 September 2026 (Unaudited)
and 31 December 2025 (Audited)
and for the nine months period ended
30 September 2026 and 2025 (Unaudited)

Daftar isi	**Halaman/ *Page***	***Contents***
Pernyataan Direksi		***Directors' Statement***
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim		***Interim Consolidated Financial Statements***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1 - 3	*Interim Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	4 - 5	*Interim Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	6	*Interim Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	7	*Interim Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	8 - 78	*Notes to the Interim Consolidated Financial Statements*

****

BeFa
INDUSTRIAL
ESTATE

Pernyataan Direksi
tentang
Tanggung Jawab atas
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
Per tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit)
dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir
pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Leo Yulianto Sutedja
Alamat kantor	:	Wisma Argo Manunggal Lt. 10 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta
Nomor telepon	:	021-2525334
Jabatan	:	Direktur Utama
Nama	:	Swan Mie Rudy Tanardi
Alamat kantor	:	Wisma Argo Manunggal Lt. 10 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta
Nomor telepon	:	021-2525334
Jabatan	:	Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian interim PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian interim PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;

   b. Laporan keuangan konsolidasian interim PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Directors' Statement
regarding
The Responsibility for
the Interim Consolidated Financial Statements
As of 30 September 2026 (Unaudited)
and 31 December 2025 (Audited)
and for the nine months period ended
30 September 2026 and 2025 (Unaudited)

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries

We, the undersigned :

Name	:	*Leo Yulianto Sutedja*
Office Address	:	*Wisma Argo Manunggal Lt. 10* *Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22,* *Jakarta*
Telephone	:	*021-2525334*
Title	:	*President Director*
Name	:	*Swan Mie Rudy Tanardi*
Office Address	:	*Wisma Argo Manunggal Lt. 10* *Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22,* *Jakarta*
Telephone	:	*021-2525334*
Title	:	*Director*

State that :

1. *We are responsible for the preparation and presentation the interim consolidated financial statements of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries;*
2. *The interim consolidated financial statements of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standard;*
3. *a. All information contained in the interim consolidated financial statements of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries has been disclosed in a complete and in truthful manner;*
   b. The interim consolidated financial statements of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact;
4. *We are responsible for PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries internal control system.*

This is our declaration has been made in a truthful manner.

Jakarta, 28 Oktober/ *October* 2026

Atas nama dan mewakili Direksi/
For and on behalf of the Directors

Leo Yulianto Sutedja
Direktur Utama/ *President Director*

Swan Mie Rudy Tanardi
Direktur/ *Director*

PT BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk
HEAD OFFICE
Kawasan Industri MM2100
MM2100 Office Jl. Sumatera, Cikarang Barat,
Bekasi 17842
P + 62 21 898 0133

www.befa.id

PT BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk
REPRESENTATIVE OFFICE
Wisma Argo Manunggal 10th Floor
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930
P + 62 21 252 5334

(Dalam Rupiah) *(In Rupiah)*

	Catatan/ *Notes*	30 September / *September 2026*	31 Desember / *December 2025*	
Aset				***Assets***
Aset lancar				***Current assets***
Kas dan setara kas	5	387,124,534,621	349,884,005,974	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha :				*Trade receivables :*
Pihak berelasi - bersih	6,30	1,391,796,815	7,364,847,378	*Related parties - net*
Pihak ketiga - bersih	6	107,913,872,742	113,927,240,495	*Third parties - net*
Piutang lain-lain		364,306,443	2,318,201,953	*Other receivables*
Persediaan	7	1,500,907,746,773	1,551,346,257,986	*Inventories*
Pajak dibayar di muka	8a	6,569,828,033	31,439,068,318	*Prepaid taxes*
Biaya dibayar di muka		590,972,407	1,010,930,916	*Prepaid expenses*
Uang muka	9	189,532,176,130	161,575,397,819	*Advances*
Aset yang dimiliki untuk dijual	35	-	10,374,032,215	*Assets held for sale*
Jumlah aset lancar		2,194,395,233,964	2,229,239,983,054	*Total current assets*
Aset tidak lancar				***Non-current assets***
Persediaan	7	3,254,909,201,978	3,248,101,539,474	*Inventories*
Investasi dalam saham	10	96,072,298,860	96,072,298,860	*Shares investments*
Properti investasi - bersih	11	112,310,200,166	118,886,604,161	*Investment properties - net*
Aset tetap - bersih	12	98,355,890,157	106,724,241,394	*Fixed assets - net*
Aset pajak tangguhan	8g	117,638,084	99,224,481	*Deferred tax assets*
Aset takberwujud - bersih		56,250,000	-	*Intangible asset - net*
Aset lain-lain		5,463,468,824	5,431,262,114	*Other assets*
Jumlah aset tidak lancar		3,567,284,948,069	3,575,315,170,484	*Total non-current assets*
Jumlah aset		**5,761,680,182,033**	**5,804,555,153,538**	***Total assets***

(Dalam Rupiah) *(In Rupiah)*

	Catatan/ *Notes*	30 September / *September 2026*	31 Desember / *December 2025*	
Liabilitas dan ekuitas				***Liabilities and equity***
Liabilitas jangka pendek				***Current liabilities***
Utang usaha :				*Trade payables :*
Pihak berelasi	13,30	4,731,903,832	20,790,234,381	*Related parties*
Pihak ketiga	13	11,871,997,523	12,042,412,465	*Third parties*
Utang lain-lain		1,567,606,449	2,635,018,127	*Other payables*
Utang pajak	8b	6,334,183,874	8,864,667,775	*Taxes payable*
Beban akrual	14	17,566,945,104	16,812,106,070	*Accrued expenses*
Uang muka yang diterima	15	76,621,527,195	100,067,915,620	*Advances received*
Utang bank jangka panjang - bagian jangka pendek	16	211,383,871,875	183,812,062,500	*Long-term bank loan - current portion*
Uang jaminan	17	10,773,743,632	8,590,840,565	*Security deposits*
Jumlah liabilitas jangka pendek		340,851,779,484	353,615,257,503	*Total current liabilities*
Liabilitas jangka panjang				***Non-current liabilities***
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek	16	813,850,595,911	979,281,452,161	*Long-term bank loan - net of current portion*
Liabilitas imbalan kerja karyawan	18	17,009,327,842	15,747,408,495	*Employee benefits liabilities*
Jumlah liabilitas jangka panjang		830,859,923,753	995,028,860,656	*Total non-current liabilities*
Jumlah liabilitas		1,171,711,703,237	1,348,644,118,159	*Total liabilities*

	Catatan/ *Notes*	30 September / *September 2026*	31 Desember / *December 2025*	
Ekuitas				***Equity***
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				***Equity attributable to owners of the parent company***
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham Modal dasar - 28.000.000.000 saham				*Capital stock - nominal value Rp 100 per share Authorized - 28,000,000,000 shares*
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 9.647.311.150 saham	19	964,731,115,000	964,731,115,000	*Issued and fully paid-up capital - 9,647,311,150 shares*
Tambahan modal disetor	20	231,153,572,841	231,153,572,841	*Additional paid-in capital*
Saldo laba :				*Retained earnings :*
Dicadangkan	22	192,946,223,000	192,946,223,000	*Appropriated*
Belum dicadangkan		3,200,719,726,660	3,066,637,173,025	*Unappropriated*
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		4,589,550,637,501	4,455,468,083,866	*Total equity attributable to owners of the parent*
Kepentingan nonpengendali	21	417,841,295	442,951,513	*Non-controlling interests*
Jumlah ekuitas		4,589,968,478,796	4,455,911,035,379	*Total equity*
Jumlah liabilitas dan ekuitas		**5,761,680,182,033**	**5,804,555,153,538**	***Total liabilities and equity***

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

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the interim consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September / September 2026	2025	
Pendapatan	23	441,572,670,498	246,085,896,096	*Revenues*
Beban pokok pendapatan	24	(157,876,150,835)	(98,733,129,293)	*Cost of revenues*
Laba bruto		**283,696,519,663**	**147,352,766,803**	***Gross profit***
Beban penjualan	25	(3,792,249,926)	(2,641,744,404)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	26	(91,322,125,707)	(88,093,059,335)	*General and administrative expenses*
Beban keuangan	27	(53,594,266,446)	(74,022,736,939)	*Finance costs*
Pendapatan lain-lain - bersih	28	11,183,631,012	6,473,952,179	*Other income - net*
Beban pajak final	8c	(9,500,243,777)	(5,096,587,262)	*Final tax expenses*
Laba (rugi) sebelum beban pajak		**136,671,264,819**	**(16,027,408,958)**	***Profit (loss) before tax expenses***
Beban pajak :				*Tax expenses :*
Pajak kini	8d	(2,584,048,500)	(3,304,739,680)	*Current tax*
Pajak tangguhan	8g	18,413,603	21,502,222	*Deferred tax*
Jumlah beban pajak		(2,565,634,897)	(3,283,237,458)	*Total tax expenses*
Laba (rugi) bersih periode berjalan		**134,105,629,922**	**(19,310,646,416)**	***Net profit (loss) for the period***
Penghasilan (rugi) komprehensif lain :				*Other comprehensive income (loss) :*
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				*- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss :*
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	18	(34,373,768)	107,306,493	*- Remeasurement of employee benefits liabilities*
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif lain setelah pajak		(34,373,768)	107,306,493	*Total other comprehensive income (loss) after tax*
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan		**134,071,256,154**	**(19,203,339,923)**	***Total comprehensive income (loss) for the period***

	Catatan/ *Notes*	30 September / *September* 2026	2025	
Jumlah laba (rugi) bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				*Total net profit (loss) for the period attributable to :*
Pemilik entitas induk		134,116,926,355	(19,304,275,184)	*Owners of the parent*
Kepentingan nonpengendali		(11,296,433)	(6,371,232)	*Non-controlling interests*
		134,105,629,922	**(19,310,646,416)**	
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				*Total comprehensive income (loss) for the period attributable to :*
Pemilik entitas induk		134,082,553,635	(19,196,968,304)	*Owners of the parent*
Kepentingan nonpengendali	21	(11,297,481)	(6,371,619)	*Non-controlling interests*
		134,071,256,154	**(19,203,339,923)**	
Laba (rugi) per saham :				*Earnings (loss) per share :*
Laba (rugi) per saham dasar	29	13.90	(2.00)	*Basic earnings (loss) per share*

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

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the interim consolidated financial statements.

(Dalam Rupiah) *(In Rupiah)*

	Atribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Atributable to owners of the parent company*					Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak/ *Non-controlling interests in net assets of Subsidiaries*	Jumlah ekuitas/ *Total equity*
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ *Issued and fully paid–up capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Jumlah/ *Total*		
			Dicadangkan/ *Appropriated*	Belum dicadangkan/ *Unappropriated*			
Saldo 1 Januari 2025/ *Balance as of 1 January 2025*	**964,731,115,000**	**231,153,572,841**	**192,946,223,000**	**3,036,880,683,830**	**4,425,711,594,671**	**449,681,730**	**4,426,161,276,401**
Pembagian dividen entitas anak kepada kepentingan nonpengendali/ *Dividend distribution of Subsidiaries to non-controlling interests*	-	-	-	-	-	(8,177,426)	(8,177,426)
Rugi bersih periode berjalan/ *Net loss for the period*	-	-	-	(19,304,275,184)	(19,304,275,184)	(6,371,232)	(19,310,646,416)
Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ *Other comprehensive income (loss)*	-	-	-	107,306,880	107,306,880	(387)	107,306,493
Saldo 30 September 2025/ *Balance as of 30 September 2025*	**964,731,115,000**	**231,153,572,841**	**192,946,223,000**	**3,017,683,715,526**	**4,406,514,626,367**	**435,132,685**	**4,406,949,759,052**
Saldo 1 Januari 2026/ *Balance as of 1 January 2026*	**964,731,115,000**	**231,153,572,841**	**192,946,223,000**	**3,066,637,173,025**	**4,455,468,083,866**	**442,951,513**	**4,455,911,035,379**
Pembagian dividen entitas anak kepada kepentingan nonpengendali/ *Dividend distribution of Subsidiaries to non-controlling interests*	-	-	-	-	-	(13,812,737)	(13,812,737)
Laba (rugi) bersih periode berjalan/ *Net profit (loss) for the period*	-	-	-	134,116,926,355	134,116,926,355	(11,296,433)	134,105,629,922
Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ *Other comprehensive income (loss)*	-	-	-	(34,372,720)	(34,372,720)	(1,048)	(34,373,768)
Saldo 30 September 2026/ *Balance as of 30 September 2026*	**964,731,115,000**	**231,153,572,841**	**192,946,223,000**	**3,200,719,726,660**	**4,589,550,637,501**	**417,841,295**	**4,589,968,478,796**

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

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the interim consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September / *September* 2026	2025	
Arus kas dari aktivitas operasi				***Cash flows from operating activities***
Penerimaan kas dari pelanggan		428,452,224,865	193,290,457,133	*Cash received from customers*
Pembayaran kas kepada :				*Cash payment to :*
Karyawan		(60,474,063,930)	(60,917,483,722)	*Employees*
Kontraktor, pemasok dan operasional		(150,700,516,611)	(91,451,578,626)	*Contractors, suppliers and operational*
Kas dihasilkan dari operasi		217,277,644,324	40,921,394,785	*Cash generated from operations*
Penerimaan bunga		10,517,784,495	5,593,652,205	*Interest received*
Pembayaran bunga		(53,144,741,556)	(75,660,961,946)	*Interest paid*
Penerimaan klaim restitusi pajak		22,503,263,581	5,176,567,738	*Receipt of tax refund claims*
Pembayaran pajak		(11,998,840,850)	(9,665,730,584)	*Payment for taxes*
Penerimaan (pembayaran) lainnya		1,545,006,646	(75,919,864)	*Other receipts (payments)*
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		186,700,116,640	(33,710,997,666)	*Net cash provided by (used in) operating activities*
Arus kas dari aktivitas investasi				***Cash flows from investing activities***
Pembayaran uang muka pembelian tanah	9	(26,298,565,426)	(22,308,134,339)	*Payment of advance for land purchased*
Pembayaran uang muka pembelian aset tetap	9	(150,000,000)	-	*Payment of advance for fixed asset purchased*
Perolehan aset tetap	12	(1,673,795,179)	(4,801,202,450)	*Acquisition of fixed assets*
Perolehan aset takberwujud		(60,000,000)	-	*Acquisition of intangible asset*
Perolehan properti investasi	11	-	(133,848,500)	*Acquisition of investment properties*
Penerimaan kas dari aset yang dimiliki untuk dijual	35	13,533,231,000	-	*Cash received from assets held for sale*
Penerimaan dari penjualan aset tetap	12	475,888,870	2,284,749,997	*Proceeds from sales of fixed assets*
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(14,173,240,735)	(24,958,435,292)	*Net cash used in investing activities*
Arus kas dari aktivitas pendanaan				***Cash flows from financing activities***
Pembayaran utang bank	16	(137,859,046,875)	(110,287,237,500)	*Payment of bank loan*
Pembagian dividen entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		(13,812,737)	(8,177,426)	*Dividend distribution of subsidiaries to non-controlling interests*
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		(137,872,859,612)	(110,295,414,926)	*Net cash used in financing activities*
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas		34,654,016,293	(168,964,847,884)	*Net increase (decrease) in cash and cash equivalents*
Dampak perubahan selisih kurs		2,586,512,354	1,067,973,281	*Effect of foreign exchange rate changes*
Kas dan setara kas awal periode	5	349,884,005,974	327,134,890,603	*Cash and cash equivalents at beginning of the period*
Kas dan setara kas akhir periode	5	**387,124,534,621**	**159,238,016,000**	***Cash and cash equivalents at end of the period***

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

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of the interim consolidated financial statements.

1. Umum

a. Pendirian Perusahaan

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta pendirian No. 199 tanggal 24 Agustus 1989 dan diubah dengan akta perubahan No. 7 tanggal 4 Desember 1989, keduanya dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, SH., Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-886 HT.01.01TH 90 tanggal 21 Februari 1990 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 3 Agustus 1990 No. 62 Tambahan No. 2730.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 18 tanggal 8 Maret 2024 dari Notaris Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0018983.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 25 Maret 2024. Bersamaan dengan Akta tersebut, Pemegang saham menyetujui perubahan jenis perseroan dari Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) menjadi Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN).

Maksud dan Tujuan Perusahaan

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha adalah menjalankan usaha dalam bidang pengelolaan kawasan industri (real estat, pengelolaan air, rekreasi, penyediaan makan minum dan aktivitas profesional) dan pembangunan (konstruksi).

Perusahaan berkedudukan di Kawasan Industri MM2100, Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat/ 17842 dengan kantor perwakilan di Wisma Argo Manunggal Lt. 10, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 - Jakarta Selatan/ 12930 dan mempunyai proyek kavling tanah dan memiliki tanah untuk dikembangkan yang berkedudukan di Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Entitas Anak berkedudukan di Bekasi.

a. PT Bekasi Matra Industrial Estate

Kegiatan usaha Perusahaan sampai dengan saat ini, bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana pendukungnya. Perusahaan beroperasi secara komersial mulai tahun 2010.

1. General

a. The Company's establishment

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk *("the Company") was established based on Deed No. 199 dated 24 August 1989 and has been changed by Deed No. 7 dated 4 December 1989 by Winanto Wiryomartani, SH., Notary in Jakarta and was approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia in decree No. C2-886 HT.01.01TH 90 dated 21 February 1990 and announced in Supplement No. 2730 of State Gazette of Republic of Indonesia No. 62 dated 3 August 1990.*

The Company's articles of association has been amended several times, the latest amendment based on Deed No. 18 dated 8 March 2024 by Aulia Taufani, SH., Notary in Jakarta and has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-0018983.AH.01.02.Tahun 2024 dated 25 March 2024. Along with the Deed, the Shareholders approved the change of type of company from Foreign Investment Company (PMA) to Domestic Investment Company (PMDN).

The Company's Aims and Objectives

In accordance with Article 3 of the Articles of Association the Company, aims, objectives and business activities are to perform business in industrial estate management (real estate, water management, recreation, food and drink provider, professional activities) and development (construction).

The Company is domiciled at MM2100 Industrial Town, Desa Gandasari, West Cikarang District/ 17842 with a representative office at Wisma Argo Manunggal 10th Floor, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 - Jakarta Selatan / 12930 and owned industrial and the land for development in West Cikarang District, Bekasi Regency, West Java Province.

Subsidiaries domiciled at Bekasi.

a. PT Bekasi Matra Industrial Estate

Until now the Company's business activities are the developer sector and the management of industrial estates and properties, including all supporting facilities and infrastructure. The Company commenced commercial operations in 2010.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

b. PT Best Sinar Nusantara

Kegiatan usaha Perusahaan antara lain pembangunan hotel berikut sarana dan prasarana. Perusahaan beroperasi secara komersial mulai tahun 2017.

b. Entitas Induk dan Entitas Induk Utama

Perusahaan adalah Entitas Anak dari PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD"). Entitas Induk Utama dari Perusahaan adalah kelompok usaha properti Argo Manunggal Grup, dan pengendali Grup adalah keluarga Almarhum Tuan The Ning King.

c. Dewan komisaris dan direksi, komite audit serta karyawan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris terakhir sebagaimana dimuat dalam akta No. 3 tanggal 24 Juni 2025, dibuat dihadapan Raisha Kinanti S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang pemberitahuan perubahan datanya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Republik Indonesia Nomor AHU.AH.01.09-0304900 tanggal 1 Juli 2025. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama (merangkap Komisaris Independen)	: I Gusti Putu Suryawirawan
Komisaris	: Yoshihiro Kobi
Komisaris Independen	: Herbudianto
Komisaris Independen	: Wahyu Hidayat

Direksi

Direktur Utama	: Leo Yulianto Sutedja
Direktur	: Swan Mie Rudy Tanardi
Direktur	: Hiroki Yoshitake

Remunerasi yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris Perusahaan dan Entitas Anak sebesar Rp 6.018.586.067 dan Rp 4.603.079.266 masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Remunerasi yang dibayarkan kepada Direksi Perusahaan dan Entitas Anak sebesar Rp 10.855.595.936 dan Rp 13.443.419.139 masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki 252 dan 218 orang karyawan masing-masing pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 (tidak diaudit).

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

Ketua	: Herbudianto
Anggota	: Hasan Anggono
Anggota	: Didin Wahyudin

***1. General** (continued)*

***a. The Company's establishment** (continued)*

b. PT Best Sinar Nusantara

The Company's operations is to develop hotel including all supporting facilities and infrastructure. The Company commenced commercial operations in 2017.

b. Parent and Ultimate Parent Company

The Company is a subsidiary of PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD"). It's ultimate parent company is Argo Manunggal Group property division, and the controlling Group are the family of the Late Mr. The Ning King.

c. Board of commissioners and directors, audit committee and employees

The composition of Directors and Board of Commissioners as stated in deed No. 3 dated 24 June 2025, by Raisha Kinanti S.H., M.Kn., Notary in Bogor City, whose notice of data changes has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law of the Republic of Indonesia with Registration Number AHU.AH.01.09-0304900 dated 1 July 2025. The Company's Board of Commissioners and Directors as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows :

Board of Commissioners

President Commissioner (concurrently Independent Commissioner)	*: I Gusti Putu Suryawirawan*
Commissioner	*: Yoshihiro Kobi*
Independent Commissioner	*: Herbudianto*
Independent Commissioner	*: Wahyu Hidayat*

Board of Directors

President Director	*: Leo Yulianto Sutedja*
Director	*: Swan Mie Rudy Tanardi*
Director	*: Hiroki Yoshitake*

Remuneration provided to Board of Commissioners of the Company and Subsidiaries amounting to Rp 6,018,586,067 and Rp 4,603,079,266, respectively, for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025.

Remuneration provided to Board of Directors of the Company and Subsidiaries amounting to Rp 10,855,595,936 and Rp 13,443,419,139, respectively, for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025.

The Company and Subsidiaries have 252 and 218 employees as of 30 September 2026 and 31 December 2025, respectively (unaudited).

The Company's Audit Committee as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows :

Chairman	*: Herbudianto*
Member	*: Hasan Anggono*
Member	*: Didin Wahyudin*

1. Umum (lanjutan) / ***1. General*** *(continued)*

c. Dewan komisaris dan direksi, komite audit serta karyawan (lanjutan) / ***c. Board of commissioners and directors, audit committee and employees*** *(continued)*

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 005/B/SK-CS/BFIE/VI/2015 tanggal 29 Juni 2015, bahwa Perusahaan telah menunjuk Herdian sebagai Sekretaris Perusahaan.

Based on the decree of Directors No. 005/B/SK-CS/BFIE/VI/2015 dated 29 June 2015, the Company appointed Herdian as the Corporate Secretary.

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak / ***d. The structure of the Company and Subsidiaries***

Nama Entitas Anak/ *Subsidiaries name*	Kegiatan utama/ *Main activities*	Kedudukan/ *Domicile*	Tahun mulai operasi/ *Years of commencing operations*
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung/ *Direct owned Subsidiaries:*			
PT Bekasi Matra Industrial Estate	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Cikarang Barat, Bekasi	2010
PT Best Sinar Nusantara	Pembangunan hotel dan prasarana/ *Development for hotel and facilities*	Cikarang Barat, Bekasi	2017
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung/ *Indirect owned Subsidiary:*			
Melalui/ *Through* PT Bekasi Matra Industrial Estate :			
PT Bekasi Surya Pratama	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Cikarang Barat, Bekasi	2012

Nama Entitas Anak/ *Subsidiaries name*	Persentase pemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)* 30 Sep./ *Sep.* 2026	31 Des./ *Dec.* 2025
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung/ *Direct owned Subsidiaries:*		
PT Bekasi Matra Industrial Estate	99.99	99.99
PT Best Sinar Nusantara	99.71	99.71
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung/ *Indirect owned Subsidiary:*		
Melalui/ *Through* PT Bekasi Matra Industrial Estate :		
PT Bekasi Surya Pratama	99.99	99.99

Nama Entitas Anak/ *Subsidiaries name*	Jumlah aset/ *Total assets* 30 Sep./ *Sep.* 2026	31 Des./ *Dec.* 2025
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung/ *Direct owned Subsidiaries :*		
PT Bekasi Matra Industrial Estate dan entitas anak/ *and Subsidiary*	1,871,739,131,598	1,936,089,435,780
PT Best Sinar Nusantara	82,412,265,211	86,261,225,378
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung/ *Indirect owned Subsidiary :*		
Melalui/ *Through* PT Bekasi Matra Industrial Estate :		
PT Bekasi Surya Pratama	827,550,377,940	924,026,855,035

Tidak ada entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali dalam jumlah yang signifikan.

There are no subsidiaries owned by non-controlling interests in significant amount.

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (lanjutan)

Kepemilikan langsung

PT Bekasi Matra Industrial Estate

Berdasarkan Akta No. 52 tanggal 29 Januari 2013 dari H. Teddy Anwar, S.H., Notaris di Jakarta, PT Bekasi Matra Industrial Estate (Entitas Anak) meningkatkan modal dasar dari semula sebesar Rp 300.000.000.000 menjadi sebesar Rp 525.000.000.000 dan telah ditempatkan dan disetor penuh. Setelah peningkatan modal tersebut Perusahaan memiliki 524.950.000 saham atau sebesar 99,99% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 21 Maret 2013 dengan No. AHU-14706.AH.01.02.Tahun 2013.

Berdasarkan Akta No.25 tanggal 19 Mei 2021 dari Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Jakarta, PT Bekasi Matra Industrial Estate (Entitas Anak) meningkatkan modal dasar dari semula sebesar Rp 525.000.000.000 menjadi sebesar Rp 800.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebesar Rp 525.000.000.000 menjadi sebesar Rp 622.834.370.000. Setelah peningkatan modal tersebut Perusahaan memiliki 622.784.370 saham atau sebesar 99,99% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 27 Mei 2021 dengan No. AHU-0030647.AH.01.02.Tahun 2021.

Berdasarkan Akta No. 85 tanggal 29 Desember 2021 dari Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Jakarta, PT Bekasi Matra Industrial Estate (Entitas Anak) meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp 622.834.370.000 menjadi Rp 628.934.370.000. Setelah peningkatan modal tersebut Perusahaan memiliki 628.884.370 saham atau sebesar 99,99% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Perubahan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 27 Januari 2022 dengan No. AHU-AH.01.03-0062786.

PT Best Sinar Nusantara

Pada tanggal 18 Februari 2015, Perusahaan telah mendirikan anak perusahaan PT Best Sinar Nusantara ("BSN") yang bergerak di bidang pembangunan, jasa dan perdagangan dengan kepemilikan sebesar 99,5%. BSN telah beroperasi secara komersial mulai tahun 2017.

***1. General** (continued)*

***d. The structure of the Company and Subsidiaries** (continued)*

Direct ownership

PT Bekasi Matra Industrial Estate

Based on Deed No. 52 dated 29 January 2013 of H. Teddy Anwar, S.H., Notary in Jakarta, PT Bekasi Matra Industrial Estate (the Subsidiary) increased the authorized capital from Rp 300,000,000,000 to Rp 525,000,000,000 and has been issued and fully paid. After the capital increase, the Company owned 524,950,000 shares or 99.99% of the issued and paid-up capital of the Company.

The above amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 21 March 2013 with its Decree No. AHU-14706.AH.01.02.Tahun 2013.

Based on Deed No. 25 dated 19 May 2021 of Miki Tanumiharja, S.H., Notary in Jakarta, PT Bekasi Matra Industrial Estate (the Subsidiary) increased the authorized capital from Rp 525,000,000,000 to Rp 800,000,000,000 and increased the issued and paid-up capital from Rp 525,000,000,000 to Rp 622,834,370,000. After the capital increase, the Company owned 622,784,370 shares or 99.99% of the issued and paid-up capital of the Company.

The above amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 27 May 2021 with its Decree No.AHU-0030647.AH.01.02.Tahun 2021.

Based on Deed No. 85 dated 29 December 2021 of Miki Tanumiharja, S.H., Notary in Jakarta, PT Bekasi Matra Industrial Estate (the Subsidiary) increased the issued and paid-up capital from Rp 622,834,370,000 to Rp 628,934,370,000. After the capital increase, the Company owned 628,884,370 shares or 99.99% of the issued and paid-up capital of the Company.

The above amendment was reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 27 January 2022 with its Decree No. AHU-AH.01.03-0062786.

PT Best Sinar Nusantara

On 18 February 2015, the Company has established a subsidiary company PT Best Sinar Nusantara ("BSN") which engaged in the construction, services and trade with ownership of 99.5%. BSN has commercially operated since 2017.

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (lanjutan)

Kepemilikan langsung (lanjutan)

PT Best Sinar Nusantara

Berdasarkan Akta No. 3 tanggal 12 Agustus 2016 dari Ungke Mulawanti, S.H., Notaris di Karawang, PT Best Sinar Nusantara (Entitas Anak) meningkatkan modal dasar dari semula sebesar Rp 25.000.000.000 menjadi sebesar Rp 70.000.000.000 dan telah ditempatkan dan disetor penuh. Setelah peningkatan modal tersebut Perusahaan memiliki 69.650 saham atau sebesar 99,5% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Perubahan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 13 Agustus 2016 dengan No. AHU-AH.01.03-0071475.

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 22 Maret 2017 dari Notaris Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Jakarta, PT Best Sinar Nusantara (Entitas Anak) meningkatkan modal dasar dari 70.000 saham menjadi 200.000 saham dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari 70.000 saham menjadi 120.000 saham. Setelah peningkatan modal tersebut, Perusahaan memiliki 119.650 saham atau sebesar 99,71% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 4 April 2017 dengan No. AHU-0007886.01.02.Tahun 2017.

Berdasarkan Akta No. 3 tanggal 5 September 2023 dari Belinda Alvia Edison, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, PT Best Sinar Nusantara (Entitas Anak) meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari 120.000 saham menjadi 166.476 saham. Setelah peningkatan modal tersebut, Perusahaan memiliki 165.990 saham atau sebesar 99,71% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Perubahan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 4 Oktober 2023 dengan No. AHU-AH.01.03-0124904.

Kebijakan akuntansi material Entitas Anak dalam penyusunan laporan keuangannya sesuai dengan kebijakan akuntansi material entitas induk.

1. General *(continued)*

d. The structure of the Company and Subsidiaries *(continued)*

Direct ownership *(continued)*

PT Best Sinar Nusantara

Based on Deed No. 3 dated 12 August 2016 of Ungke Mulawanti, S.H., Notary in Karawang, PT Best Sinar Nusantara (the Subsidiary) increased the authorized capital from Rp 25,000,000,000 to Rp 70,000,000,000 and has been issued and fully paid. After the capital increase, the Company owned 69,650 shares or 99.5% of the issued and paid-up capital of the Company.

The above amendment was reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 13 August 2016 with its Decree No. AHU-AH.01.03-0071475.

Based on Deed No. 10 dated 22 March 2017 of Miki Tanumiharja, S.H., Notary in Jakarta, PT Best Sinar Nusantara (the Subsidiary) increased the authorized capital from 70,000 shares to 200,000 shares and increased the issued and paid-up capital from 70,000 shares to 120,000 shares. After the capital increase, the Company owned 119,650 shares or 99.71% of the issued and paid-up capital of the Company.

The above amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 4 April 2017 with its Decree No. AHU-0007886.01.02.Tahun 2017.

Based on Deed No. 3 dated 5 September 2023 of Belinda Alvia Edison S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, PT Best Sinar Nusantara (the Subsidiary) increased the issued and paid-up capital from 120,000 shares to 166,476 shares. After the capital increase, the Company owned 165,990 shares or 99.71% of the issued and paid-up capital of the Company.

The above amendment was reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 4 October 2023 with its Decree No. AHU-AH.01.03-0124904.

The material accounting policies in preparing the Subsidiary's financial statements in accordance with the material accounting policies parent entity.

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (lanjutan)

Kepemilikan tidak langsung

PT Bekasi Surya Pratama

Entitas Anak - PT Bekasi Matra Industrial Estate - memiliki 99,50% kepemilikan langsung di PT Bekasi Surya Pratama ("BSP"). BSP didirikan berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria S.H., M.Kn. No. 26 tanggal 27 Agustus 2012 yang telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-45857.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 29 Agustus 2012. Berdasarkan Akta Notaris Ungke Mulawanti S.H., M.Kn di Kabupaten Bekasi No. 7 tanggal 19 Juli 2018 yang telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0014870.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 23 Juli 2018, Entitas Anak meningkatkan modal saham di BSP sebesar Rp 260.300.000.000 sehingga setelah peningkatan tersebut, Entitas Anak memiliki 263.285 saham dengan nominal sebesar Rp 263.285.000.000 atau 99,99% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

***1. General** (continued)*

***d. The structure of the Company and Subsidiaries** (continued)*

Indirect ownership

PT Bekasi Surya Pratama

Subsidiary - PT Bekasi Matra Industrial Estate - owned 99.50% of direct ownership in PT Bekasi Surya Pratama ("BSP"). BSP was established based on Notarial Deed of Jose Dima Satria S.H., M.Kn. No. 26 dated 27 August 2012 which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-45857.AH.01.01.Tahun 2012 dated 29 August 2012. Based on Notarial Deed by Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn in Bekasi Regency No. 7 dated 19 July 2018 which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0014870.AH.01.02.Tahun 2018 dated 23 July 2018, the Subsidiary increased the share capital ownership of BSP amounting to Rp 260,300,000,000 so after the capital increase, the Subsidiary owned 263,285 shares with value amounting to Rp 263,285,000,000 or 99.99% of the issued and paid-up capital of the Company.

Peningkatan investasi saham entitas anak	260,300,000,000	*Increase in share investments of subsidiary*
Bagian proporsional nilai aset bersih Entitas Anak	262,501,289,760	*Portion in net assets of the Subsidiary*
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	**2,201,289,760**	*Difference in value of business combinations transaction of entities under common control*

Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tersebut diatas dicatat pada bagian ekuitas BMIE yang menghasilkan selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali pada ekuitas Grup sebesar Rp 2.201.080.113 dan disajikan dalam kelompok akun tambahan modal disetor.

Difference in value of business combinations transaction of entities under common control recorded in the equity section of BMIE resulting difference in value of business combinations transaction of entities under common control in the equity of the Group amounting to Rp 2,201,080,113 which presented into additional paid in capital.

Berdasarkan Akta No. 4 tanggal 5 September 2023 dari Belinda Alvia Edison, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, PT Bekasi Surya Pratama (Entitas Anak) meningkatkan modal dasar dari 350.000 saham menjadi 500.000 saham dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari 263.300 saham menjadi 341.135 saham. Setelah peningkatan modal tersebut, Entitas Anak memiliki 341.115 saham atau sebesar 99,99% dari modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Based on Deed No. 4 dated 5 September 2023 of Belinda Alvia Edison, S.H., M.Kn, Notary in Tangerang Regency, PT Bekasi Surya Pratama (the Subsidiary) increased the authorized capital from 350,000 shares to 500,000 shares and increased the issued and paid-up capital from 263,300 shares to 341,135 shares. After the capital increase, the Subsidiary owned 341,115 shares or 99.99% of the issued and paid-up capital of the Company.

Perubahan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 2 Oktober 2023 dengan No. AHU-AH.01.03-0124266.

The above amendment was reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 2 October 2023 with its Decree No. AHU-AH.01.03-0124266.

Kebijakan akuntansi material Entitas Anak dalam penyusunan laporan keuangannya sesuai dengan kebijakan akuntansi material entitas induk.

The material accounting policies in preparing the Subsidiary's financial statements in accordance with the material accounting policies of the parent entity.

1. Umum (lanjutan)

e. Penawaran Umum Saham Perdana

Pada tanggal 22 Maret 2012, Perusahaan menyampaikan Keterangan Tambahan/Perubahan atas Pernyataan Penawaran Umum Saham Perdana dengan surat No. 46/BOD/BFIE/III/12 mengenai penawaran umum atas 1.765.000.000 saham biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan harga Rp 170 per saham dan disertai 882.500.000 waran yang dapat dikonversi menjadi saham baru mulai 10 Oktober 2012 sampai 10 April 2014, di mana satu waran dapat dikonversikan satu saham baru dengan harga Rp 200 per saham.

Pada tanggal 29 Maret 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan suratnya No. S-3777/BL/2012 untuk melakukan penawaran umum. Pada tanggal 3 April 2012, pencatatan efek Perusahaan disetujui oleh PT Bursa Efek Indonesia melalui suratnya No. S-02413/BEI.PPJ/ 04-2012.

Pada tanggal 2 - 3 April 2012, Perusahaan melakukan penawaran umum saham perdana atas 1.765.000.000 saham biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan harga Rp 170 per saham dan disertai 882.500.000 waran seri 1 yang dapat diperdagangkan di pasar tunai mulai 10 April 2012 sampai 9 April 2015 dan periode pelaksanaan waran seri 1 mulai 10 Oktober 2012 sampai 10 April 2015, di mana pemegang waran seri 1 berhak untuk membeli satu saham baru dengan nominal Rp 100 per saham dengan harga pelaksanaan Rp 200 per saham. Sampai dengan 31 Desember 2015, waran seri 1 yang telah dikonversi menjadi modal saham sebanyak 882.311.150 waran. Waran seri 1 yang tidak dikonversi menjadi modal saham adalah sebanyak 188.850 waran, dan tidak bisa diperdagangkan dikarenakan sudah habis masa pelaksanaan waran.

Penerimaan hasil penawaran saham perdana Perusahaan berjumlah Rp 300.050.000.000 sebelum dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana.

Pada tanggal 10 April 2012, saham Perusahaan secara resmi telah tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan kode “BEST”.

f. Penyusunan dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian interim

Laporan keuangan konsolidasian interim PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 28 Oktober 2026. Direksi Perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim tersebut.

***1. General** (continued)*

e. Initial Public Offering

On 22 March 2012, the Company submitted Additional Information / The Changes of the Initial Public Offering Statements with the letter No. 46/BOD/BFIE/III/12 for its public offering of 1,765,000,000 shares to the public at price of Rp 170 per share and 882,500,000 warrants which can be converted into new shares starting 10 October 2012 until 10 April 2014, where one warrant can be converted into one new share at the price of Rp 200 per share.

On 29 March 2012, the Company obtained the effective notice from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) in his letter No. S-3777/BL/2012 for its public offering. On 3 April 2012, the listing of the Company’s shares has been approved by Indonesia Stock Exchange in its letter No. S-02413/BEI.PPJ/04-2012.

On 2 - 3 April 2012, the Company conducted Initial Public Offering of 1,765,000,000 common shares to the public at the price of Rp 170 per share accompanied by 882,500,000 warrant series 1 which can be traded in market starting 10 April 2012 to 9 April 2015 and the period of execution of warrant series 1 starting from 10 October 2012 to 10 April 2015, whereas the warrant holders have the right to buy one new share with nominal of Rp 100 per share at the execution price of Rp 200 per share. Until 31 December 2015, warrant series 1 have been converted into share capital as much as 882,311,150 warrants. Warrant series 1 that had not been converted into share capital is as much as had 188,850 warrants, and can not be traded since it has already been expired in period of execution of warrant.

The proceed from the public offering is Rp 300,050,000,000 before deducted with the Initial Public Offering costs.

On 10 April 2012, the Company’s share was officially listed in Indonesia Stock Exchange with code “BEST”.

f. The preparation and publication of the interim consolidated financial statements

The interim consolidated financial statements of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and its subsidiaries for the nine months period ended 30 September 2026 were completed and authorized for issuance by the Company’s Directors on 28 October 2026. The Company’s Directors are responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

2. Kombinasi bisnis entitas sepengendali

Perusahaan melakukan transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli saham PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") tanggal 9 September 2011 dan Akta Pengambilalihan Saham No. 21 tanggal 26 September 2011, oleh Andalia Farida, SH. M.Hk., Notaris di Jakarta dan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BMIE No. 20 tanggal 26 September 2011, Perusahaan membeli 4.950.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 4.950.000.000 yang merupakan 99% dari saham yang beredar dari PT Intimanunggal Multi Development (pemegang saham Perusahaan), rincian jumlah lembar saham, harga perolehan dan bagian proporsional atas nilai buku aset bersih Entitas Anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut :

2. Business combinations of entities under common control

The Company conducted business combinations transactions of entities under common control, based on Sale and Purchase Agreement of PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") dated 9 September 2011 and the Notarial Deed of Shares Acquisition No. 21 dated 26 September 2011, Notary Andalia Farida, SH. M.Hk., Notary in Jakarta and Minutes of the Extraordinary General Shareholders Meeting of BMIE No. 20 dated 26 September 2011, the Company purchased 4,950,000 shares with a nominal value of Rp 4,950,000,000 which is 99% of the shares from PT Intimanunggal Multi Development (the Company's shareholders), with the details of the number of shares, the acquisition cost and proportionate of the Subsidiary's net assets book value at the time of acquisition is as follows:

	Jumlah lembar saham/ *Total shares*	Harga perolehan/ *Acquisition cost*	Bagian proporsional atas nilai buku aset bersih/ *Portion of share on book value of net assets*	Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali/ *Difference in value of business combinations transaction of entities under common control*
PT Bekasi Matra Industrial Estate	4,950,000	4,950,000,000	5,908,690,593	958,690,593

Lihat catatan 20.

See note 20.

3. Informasi kebijakan akuntansi material

Kebijakan akuntansi material yang diterapkan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak ("Grup") dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim ini adalah sebagai berikut :

3. Material accounting policies information

Material accounting policies adopted by PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries ("Group") in the preparation and presentation of these interim consolidated financial statements are as follows :

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian interim

Laporan keuangan konsolidasian interim telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) berdasarkan keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

Laporan keuangan konsolidasian interim, kecuali laporan arus kas konsolidasian interim, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi di masing-masing akun tersebut.

a. Basis of preparation of interim consolidated financial statements

The interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards that was issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Companies" included in the appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) (currently Financial Services Authority) No. KEP-347/BL/2012 dated 25 June 2012.

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

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian interim (lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian interim disusun dengan menggunakan metode langsung yang menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan sebagai arus kas dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian interim diungkapkan di Catatan 4.

Berikut adalah revisi, amendemen dan penyesuaian atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) :

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK 109 : “Instrumen Keuangan” dan PSAK 107 : “Instrumen Keuangan : Pengungkapan” - Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan.
- Amendemen PSAK 109 : “Instrumen Keuangan” dan PSAK 107 : “Instrumen Keuangan : Pengungkapan” tentang Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam.
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107 “Instrumen Keuangan : Pengungkapan”.
- Penyesuaian Tahunan PSAK 109 “Instrumen Keuangan”.
- Penyesuaian Tahunan PSAK 110 “Laporan Keuangan Konsolidasian”.
- Penyesuaian Tahunan PSAK 207 “Laporan Arus Kas”.
- PSAK 338 (Revisi 2025) “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali”.

3. Material accounting policies information *(continued)*

a. Basis of preparation of interim consolidated financial statements *(continued)*

The interim consolidated statements of cash flows, have been prepared by using the direct method, presents receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

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

The accounting policies adopted in the preparation of the interim consolidated financial statements for the nine months period ended 30 September 2026 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

The preparation of interim consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group’s accounting policies. The areas that are complex or require a higher level of consideration or areas where assumptions and estimates can have a significant impact on the interim consolidated financial statements are disclosed in Note 4.

The following are revision, amendments and improvements of the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) :

Effective for the financial year starting 1 January 2026

- *Amendment of PSAK 109 : “Financial Instruments” and PSAK 107: “Financial Instruments : Disclosures” - Classification and Measurement of Financial Instruments.*
- *Amendment of PSAK 109 : “Financial Instruments” and PSAK 107: “Financial Instruments : Disclosures” about Contracts Referencing Nature-dependent Electricity.*
- *Annual Improvement of PSAK 107 “Financial Instruments : Disclosures”*
- *Annual Improvement of PSAK 109 “Financial Instruments”.*
- *Annual Improvement of PSAK 110 “Consolidated Financial Statements”.*
- *Annual Improvement of PSAK 207 “Statements of Cash Flows”.*
- *PSAK 338 (Revised 2025) “Business Combination Under Common Control”.*

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian interim (lanjutan)

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") diatas tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian interim periode berjalan.

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2027

- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan".
- PSAK 119 "Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik : Pengungkapan".
- Amendemen PSAK 119 "Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik : Pengungkapan".

Grup masih mengevaluasi dampak penerapan PSAK di atas dan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian interim Grup dari penerapan PSAK tersebut belum dapat ditentukan.

b. Prinsip-prinsip konsolidasian

Grup menerapkan PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian". PSAK ini menetapkan prinsip penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim ketika entitas mengendalikan satu atau lebih entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian interim menggabungkan seluruh entitas anak yang dikendalikan oleh Perusahaan dan Entitas Anak (Grup).

Grup memiliki pengendalian jika dan hanya jika memiliki seluruh hal berikut :

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

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

3. Material accounting policies information *(continued)*

a. Basis of preparation of interim consolidated financial statements *(continued)*

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") as mention above did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current period interim consolidated financial statements.

Effective for the financial year starting 1 January 2027

- *PSAK 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements".*
- *PSAK 119 "Subsidiaries without Public Accountability : Disclosures".*
- *Amendment of PSAK 119 "Subsidiaries without Public Accountability : Disclosures".*

The Group is still evaluating the impact of adoption of the above PSAK and the impact on the Group's interim consolidated financial statements from the adoption of the PSAK has not yet to be determined.

b. Principles of consolidation

The Group adopted PSAK 110, "Consolidated Financial Statements". This PSAK provides guidance for the preparation and presentation of interim consolidated financial statements when an entity has control over another entity.

The interim consolidated financial statements consolidate all subsidiaries that are controlled by the Company and Subsidiaries (Group).

The Group has control if and only if the investor has all of the following elements :

- *power over the investee.*
- *exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.*
- *the ability to use its power over the investee to affect the amount of the investor's returns.*

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

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

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

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

Jika kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup :

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

KNP mencerminkan bagian atas keuntungan atau kerugian dan aset neto dari entitas-entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

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

***3. Material accounting policies information** (continued)*

***b. Principles of consolidation** (continued)*

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

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are fully eliminated upon the interim consolidated financial statements.

In case of loss of control over a subsidiary, the Group :

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes any surplus or deficit in profit or loss; and*
- *reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate.*

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which are presented in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the interim consolidated statements of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the parent company.

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

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

c. Akuntansi kombinasi bisnis entitas sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali berupa pengalihan instrumen kepemilikan yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan, dan oleh karena itu, transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok Perusahaan maupun bagi entitas individu dalam kelompok Perusahaan tersebut. Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 338 "Akuntansi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", transaksi tersebut harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan *(pooling of interests method)*.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas-entitas yang dikombinasi bisnis untuk periode terjadinya kombinasi bisnis tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah Perusahaan tersebut telah tergabung sejak permulaan periode perbandingan yang disajikan tersebut. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dalam transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim.

Berdasarkan PSAK 338, Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, yang efektif tanggal 1 Januari 2013, selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat sebagai "Tambahan modal disetor".

d. Transaksi dengan pihak berelasi

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

a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :

   i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
   ii. memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor; atau
   iii. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

c. Accounting for business combinations of entities under common control

Business combinations transactions entities under common control in the forms of transfer of assets, liabilities, shares or other instruments of ownership carried out within the framework of reorganizing the entities under the same business segment, do not constitute a change of ownership within the meaning of economic substance, so that such transactions would not result in a profit or loss to the company group or to the individual entity within the same company group. Based on Statement of Financial Accounting Standard (PSAK) 338 "Accounting for Business Combinations of Entities Under Common Control", those transactions must be recorded at book value as business combinations using the pooling of interests method.

In applying the pooling of interest method, the components of the financial statements for the period, during which the business combinations occurred and for other periods presented for comparison purposes, must be presented in such a manner as if the companies were combined from the beginning of the period presented. Any difference between the transfer price and the book value of each business combinations transaction between entities under common control shall be recorded in the account "Difference in the value of business combinations transaction between entities under common control". The balance of this account shall be presented as a component of equity under interim consolidated statements of financial position.

Based on PSAK 338, Business Combinations of Entities Under Common Control, which effective from 1 January 2013, the difference between transfer price and book value for each business combinations transactions of entities under common control is recorded as "Additional paid-in capital".

d. Transactions with related parties

A related party is a person or entity that is related to the reporting entity are :

a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person :

   i. has control or joint control over the reporting entity;
   ii. has significant influence over the reporting entity; or
   iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

d. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

b. Suatu entitas berelasi entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :

i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
ii. Suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau entitas ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
iv. Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau 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 pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi, diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian interim.

e. Saldo dan transaksi dalam mata uang asing

Grup menyelenggarakan pembukuannya dalam Rupiah. Transaksi dalam mata uang selain Rupiah dicatat dengan menggunakan kurs tukar yang berlaku pada tanggal transaksi.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian interim, seluruh aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah telah dikonversikan dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Laba rugi selisih kurs yang timbul dari penjabaran tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim periode berjalan, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

***d. Transactions with related parties** (continued)*

b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies :

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

Significant transactions and balance with related parties are disclosed in interim consolidated financial statements.

e. Foreign currency balances and transactions

The Group maintains its accounting records in Rupiah. Transactions in currencies other than in Rupiah are recorded at the prevailing rates of exchange in effect on the date of the transactions.

As of the interim consolidated statements of financial position date, all monetary assets and liabilities denominated in currencies other than Rupiah have been translated at the middle exchange rates quoted by Bank Indonesia (Indonesian Central Bank) on those dates. The net foreign exchange gains or losses arising from the translation are recognized in the current period's interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

e. Saldo dan transaksi dalam mata uang asing (lanjutan)

Kurs yang digunakan pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut :

Jenis mata uang asing	30 Sep./ *Sep.* 2026	31 Des./ *Dec.* 2025	*Type of foreign currency*
1 Dollar Amerika Serikat ("USD")	Rp 17,998.00	Rp 16,782.00	*United States Dollars ("USD") 1*

f. Instrumen keuangan

PSAK 109, mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan.

i. Aset keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI). Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) meliputi investasi dalam saham.

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.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi *(FVTPL)*.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

***e. Foreign currency balances and transactions** (continued)*

The exchange rates used as of at those dates are as follows:

f. Financial instruments

PSAK 109, requires arrangement of financial instruments related to classification and measurement, impairment of financial asset instruments.

i. Financial assets

The Group classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at fair value through statements of profit or loss or other comprehensive income, (ii) financial assets measured at amortized cost. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group has financial assets classified as financial assets measured at amortized cost and financial assets measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI). Financial assets measured at amortized cost consist of cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.

Financial assets measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI) consist of shares investments.

Financial assets measured at amortized cost are recognized initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group did not have financial assets measured as fair value through profit or loss (FVTPL).

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan Grup menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Grup mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan risiko gagal bayar instrumen keuangan yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal dengan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

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

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 Grup mentransfer 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 liabilitas kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mentransfer aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

3. Material accounting policies information *(continued)*

f. Financial instruments *(continued)*

i. Financial assets *(continued)*

Impairment of financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on financial instruments has increased significantly since initial recognition. When making this assessment, the Group considers changes in default risk that occur over the life of the financial instruments. In making this assessment, the Group compares the risk of default on financial instruments that occurs at the reporting date with the risk of default on initial recognition by taking into account the reasonableness and availability of information, which is available without undue cost or effort at the reporting date related to past events, current conditions. and forecasts of future economic conditions, which indicate a significant increase in credit risk since initial recognition.

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

Derecognition of financial assets

The Group shall derecognize financial assets, if and only if the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; or the Group contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred to another entity; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but they assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, they shall evaluate the extent to which the Group retain the risks and rewards of ownership of the financial asset.

ii. Financial liabilities

The Group classifies financial liabilities into the following categories as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit or loss (FVPTL). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

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 dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam beban keuangan dalam laba rugi konsolidasian.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi antara lain utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang bank dan uang jaminan. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka liabilitas keuangan ini diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi *(FVTPL).*

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan dan Entitas Anak menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan dan Entitas Anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi konsolidasian.

iii. Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan dan Entitas Anak setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

3. Material accounting policies information *(continued)*

f. Financial instruments *(continued)*

ii. Financial liabilities *(continued)*

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 and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included financing costs in the consolidated profit or loss.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group has financial liabilities measured at amortized cost are trade payables, other payables, accrued expenses, bank loan and security deposits. Financial liabilities are classified as current liabilities, if they mature within 12 months, otherwise these financial liabilities are classified as non-current liabilities.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss (FVTPL).

Derecognition of financial liabilities

The Company and its Subsidiaries derecognize financial liabilities, if and only if, the liabilities of the Company and subsidiaries has been released, canceled or expired.

Where an existing financial liabilities is replaced by another liabilities with substantially different terms, or the terms of an existing liabilities are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liabilities and the recognition of a new liabilities, and the difference in the respective carrying amount is recognized in the consolidated profit or loss.

iii. Equity instruments

An equity instrument is a contract that provides a residual interest in the assets of the Company and its subsidiaries after deducted with all liabilities. Equity instruments are recorded at net proceeds after deducting direct issuance costs.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

iii. Instrumen ekuitas (lanjutan)

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham diperoleh kembali) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Laba rugi yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

iv. Instrumen keuangan disaling-hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling-hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus tidak kontinjen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

g. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal perolehan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

h. Piutang

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang.

Penyisihan penurunan nilai piutang diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan reviu atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif sepanjang umur piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan. Penyisihan penurunan nilai piutang dihapus pada saat piutang tersebut tidak akan tertagih.

Ketika piutang tidak dapat ditagih, piutang dihapuskan bersama dengan penyisihan piutang. Pemulihan nilai setelah penghapusan piutang diakui sebagai penghasilan di dalam laba atau rugi periode berjalan.

3. Material accounting policies information *(continued)*

f. Financial instruments *(continued)*

iii. Equity instruments *(continued)*

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. Gain or loss arising from the purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's equity instruments are not recognized in profit or loss.

iv. Off-setting of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the statements of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparties.

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and term deposits with maturity in three (3) months or less after placement date and are not used as collateral of obligation and there is no restriction of the use.

h. Receivables

Receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less any allowance for declining value of receivables.

The allowance for impairment of receivables are measured based on expected credit losses by reviewing the collectibility of individual or collective balances in a life time of receivables using simplified approach with considering availability of information, which is available at the reporting date related to past events, current conditions and forecasts of future economic conditions at the end of each reporting period. The allowance for impairment of receivables are written off during the period in which they are determined to be not collectable.

When a receivable is uncollectible, it is written off against the allowance for impairment of receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written-off are recognized as income in current period's profit or loss.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

i. Biaya dibayar di muka

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

j. Persediaan dan beban pokok pendapatan

Persediaan tanah, ruko, makanan dan minuman di restoran dan persediaan hotel dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara harga perolehan dan nilai yang dapat direalisasikan *(net realizable value).*

Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang *(weighted average method)*.

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal, dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penjualan.

Biaya perolehan persediaan tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan tanah, pematangan, pengembangan tanah dan lingkungan dan perolehan tanah lainnya, serta biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah. Kapitalisasi biaya pinjaman akan dihentikan pada saat aktivitas pembangunan dihentikan sementara atau telah selesai.

Beban pokok pendapatan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah dan estimasi biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Estimasi biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan estimasi yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah estimasi biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai secara substansial. Estimasi ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

k. Properti investasi

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

Properti investasi dinyatakan berdasarkan model biaya yang dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset, jika ada. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

3. Material accounting policies information *(continued)*

i. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized over their respective useful life using the straight-line method.

j. Inventories and cost of revenues

Land inventories, shophouses, food and beverage in restaurant and hotel inventories are stated at lower of cost and net realizable value.

Acquisition cost is determined using the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated cost necessary to make the sale.

Acquisition cost of land inventories stated at cost of raw land, land clearing cost, and land development cost and environment and other acquisition cost, also cost of fund in connection with loan which has been received for funding acquisition of land. Interest capitalization will be stopped when inventory development activity has been postponed or completed.

Cost of land revenues stated at cost of land and estimated cost of land development and environment. Estimated cost of land development and environment are estimates made by the management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared substantially completed. These estimates are reviewed by the management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Expenses not related to the project are recognized as an expense as incurred.

k. Investment properties

Investment properties is owned or held under a finance lease to earn rentals or for capital gain 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.

Investment properties are measured using the cost model and are stated at cost less its accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any. Land is not depreciated and presented at acquisition cost. The cost of repairs and maintenance is charged to the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred, whilst significant renovations and additions are capitalized.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

k. Properti investasi (lanjutan)

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat sebagai berikut :

Jenis properti investasi	Tahun penyusutan
Bangunan dan prasarana	10 - 20
Peralatan kantor	4 - 8
Mesin dan peralatan	4

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 pengakuan atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

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

Untuk transfer dari properti investasi ke aset yang digunakan dalam operasi, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika aset yang digunakan Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat aset tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

Aset dalam penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari properti investasi. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke properti investasi.

l. Aset tetap

Aset tetap, kecuali tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

***k. Investment properties** (continued)*

Depreciation of investment properties is computed using the straight-line method, based on the estimated useful life as follows :

Type of investment properties	*Year of depreciation*
Buildings and infrastructure	*10 - 20*
Office equipment	*4 - 8*
Machineries and equipment	*4*

Investment properties is derecognized when either it has been disposed of or when the investment properties is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the derecognition or disposal of an investment properties are recognized in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in the period of derecognition or disposal.

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

For a transfer from investment properties to an asset used in operation, the Group uses the cost method at the date of change in used. If the asset used by the Group becomes an investment properties, the Group recorded for such asset in accordance with the fixed assets policy up to the date of change in use.

Assets in progress

Assets in progress are stated at cost and presented as part of investment properties. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to investment properties.

l. Fixed assets

Fixed assets except land are carried at cost less accumulated depreciation, and impairment in value, if any. Land is not depreciated and is stated at cost less impairment losses, if any.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

I. Aset tetap (lanjutan)

Awalnya suatu aset tetap diukur sebesar biaya perolehan, yang terdiri dari biaya perolehannya dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen, serta estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah dan biaya ini tidak disusutkan. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Biaya-biaya setelah perolehan awal seperti penggantian komponen dan inspeksi yang signifikan, diakui dalam jumlah tercatat aset tetap jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan akan mengalir ke Grup dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Sisa jumlah tercatat biaya komponen yang diganti atau biaya inspeksi terdahulu dihentikan pengakuannya dan dibiayakan. Biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim pada saat terjadinya.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat sebagai berikut :

Jenis aset tetap	Tahun penyusutan
Bangunan dan prasarana	20
Inventaris kantor	4 - 8
Kendaraan	4 - 8
Mesin dan peralatan	4 - 8
Perlengkapan hotel	4
Peralatan *fiber* optik	4 - 8

Nilai residu, umur masa manfaat dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun buku untuk memastikan nilai residu, umur masa manfaat dan metode penyusutan diterapkan secara konsisten sesuai dengan ekspektasi pola manfaat ekonomis dari aset tersebut.

Ketika suatu aset dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya, biaya perolehan, akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada, dikeluarkan dari akun tersebut. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap akan dimasukkan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim.

3. Material accounting policies information *(continued)*

I. Fixed assets *(continued)*

Initially an item of fixed assets are measured at cost which consist of its acquisition costs and any costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management and the initial estimate of the costs dismantling and relocation the fixed asset and restoring the location of the assets.

Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognized as part of the acquisition cost of the land and these costs are not depreciated. The legal cost incurred to extend or renew the land rights are recorded as intangible assets and amortized over the shorter of the rights legal life or land's economic life.

Subsequent costs after initial acquisition such as component replacement and significant inspection, are recognized in the carrying amount of fixed assets if it is probable that future economic benefits will flow to the Group and those costs can be measured reliably. The remaining carrying amount of the replaced component or the cost of the previous inspection is stopped and expensed. Repair and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income when incurred.

Depreciation of fixed assets is computed using the straight-line method based on the estimated useful life as follows :

Type of fixed assets	*Year of depreciation*
Buildings and infrastructure	*20*
Office equipment	*4 - 8*
Vehicles	*4 - 8*
Machineries and equipment	*4 - 8*
Hotel equipment	*4*
Fiber optic equipment	*4 - 8*

The residual value, useful life and depreciation methods shall be reviewed at each financial year end to ensure the residual value, useful life and depreciation methods are applied consistently in line with the expected pattern of economic benefits of that assets.

When an items of assets disposed of or when no future economic benefits are expected from its use or disposal, acquisition costs and accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any, are removed from the accounts. Any resulting gains or losses on the disposal of fixed assets are recognized in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

l. Aset tetap (lanjutan)

Aset dalam penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke aset tetap.

m. Penurunan nilai aset nonkeuangan

Aset nonkeuangan Grup diuji terhadap penurunan nilainya setiap tahun apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan jumlah tercatat tidak terpulihkan.

Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, aset dikelompokkan dalam unit terkecil arus kas yang dapat diidentifikasi secara terpisah. Rugi penurunan nilai diakui sebesar jumlah nilai tercatat aset yang melebihi jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

n. Imbalan kerja karyawan

Imbalan kerja karyawan jangka pendek

Imbalan kerja karyawan jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

Imbalan pasca kerja karyawan

Imbalan pasca kerja karyawan seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tanggal 31 Maret 2023.

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

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

3. Material accounting policies information *(continued)*

l. Fixed assets *(continued)*

Assets in progress

Assets in progress is stated at cost and presented as part of fixed assets. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to fixed assets.

m. Impairment of non-financial assets

The Group's non-financial assets are reviewed for impairment annually or whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable.

For purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less cost to sell and value in use.

n. Employee benefits

Short term employee benefits

Short term employee benefits are recognized when payable to employees on the accrual basis.

Post employment benefits

Post employment benefits such as retirement, severance and gratuity payment are calculated based on Law No. 6 of 2023 Law on 31 March 2023.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit obligation at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets as determined by an independent actuary using the Projected Unit Credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the benefits.

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

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

n. Imbalan kerja karyawan (lanjutan)

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

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

o. Pengakuan pendapatan dan beban

PSAK 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut :

1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut.

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut :

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

***3. Material accounting policies information** (continued)*

***n. Employee benefits** (continued)*

Current service cost, any past service cost and gain or loss on settlement and net interests on the net defined benefit liabilities (assets) recognized in profit or loss.

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

o. Revenue and expenses recognition

PSAK 115 "Revenue from Contracts with Customers", requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows :

1) Identify contract(s) with a customer
2) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation can be fulfilled in 2 ways, as follows :

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

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Grup atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui setelah kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dan pelanggan telah memiliki kendali atas kavling tanah tersebut.

Pendapatan dari penjualan jasa *maintenance fee*, *service charge*, air, sewa dan lainnya diakui berdasarkan jasa yang telah diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan hotel antara lain pendapatan dari hunian kamar diakui berdasarkan periode penghuninya, pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada saat pesanan diserahkan, pendapatan dari ruang serba guna diakui pada saat acara diselenggarakan dan pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan lain-lain antara lain restoran dan lain-lain diakui pada saat barang dan jasa diberikan kepada pelanggan.

Beban diakui berdasarkan terjadinya dengan menggunakan dasar akrual.

p. Pajak penghasilan

PSAK 212 mengisyaratkan Grup untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian interim.

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi periode berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di penghasilan komprehensif lain. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

3. Material accounting policies information *(continued)*

o. Revenue and expenses recognition *(continued)*

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

Revenue is recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. The amount of revenue recognized is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Revenue from the sale of land without building is recognized when performance obligation is satisfied and the customer obtains control of the land.

Revenue from maintenance fee, *service charge*, *water, rental and others recognized based on services already provided to customers.*

Hotel revenues consists of room revenue is recognized based on actual occupancy, food and beverages revenue is recognized when the orders are served, revenue from convention is recognized when the event takes place and revenue from other hotel services is recognized when the services are rendered or the goods are delivered.

Other revenues consist of restaurant and others recognized when the goods and services are delivered to customers

Expenses are recognized when incurred on an accrual basis.

p. Income tax

PSAK 212 requires the Group to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the interim consolidated statements of financial position, and the transactions and events another of the current period that are recognized in the interim consolidated financial statements.

The tax expense comprises of current and deferred tax. Tax expense is recognized in the profit or loss for the period, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

p. Pajak penghasilan (lanjutan)

Pajak kini

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

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk 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 fiskal pada masa yang akan datang. Liabilitas pajak tangguhan diakui atas semua perbedaan temporer kena pajak. 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.

Surat Ketetapan Pajak

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (“SKP”) diakui masing-masing sebagai beban pajak kini dan beban lain-lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, walaupun atas transaksi tersebut entitas pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK 212 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

3. Material accounting policies information *(continued)*

p. Income tax *(continued)*

Current tax

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

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 it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Future tax benefits, such as the carry-forward 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.

Tax Assessment Letter

Additional principal amount of taxes and penalties determined by the Tax Assessment Letter ("SKP") is recognized respectively as current tax and other expense in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive profit or loss, unless there is further settlement efforts. An additional principal amount of taxes and penalties determined by SKP is deferred if in accordance with the recognition criteria of assets.

Final tax

Tax regulations in Indonesia stipulate that certain types of income are subject to final tax. The final tax is imposed on the gross value of the transaction, eventhough the transaction entity suffers losses.

Referring to PSAK 212 mentioned above, the final tax expense is not included in the scope regulated by PSAK 212. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from rental income and transfer land and/or building right as final tax expenses.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

q. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, dikapitalisasi pada biaya perolehan aset tersebut.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian dinyatakan selesai secara substansial dan aset dapat digunakan atau dijual.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim pada periode terjadinya.

r. Provisi

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

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

s. Laba (rugi) per saham

Laba (rugi) per saham dasar

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

t. Modal saham

Saham biasa dikelompokkan sebagai ekuitas.

Biaya langsung yang berkaitan dengan penerbitan saham baru disajikan sebagai pengurang ekuitas, dari jumlah yang diterima.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

q. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, an asset that takes a long time to get ready for use or sale, are capitalized to the cost of that asset.

Investment income earned from temporary investment of specific borrowings not yet used for qualifying assets is deducted from the capitalized borrowing costs.

Capitalization of borrowing costs ceases when the activities necessary to prepare the qualifying assets is completed substantially and assets can be used or sold.

All other borrowing costs are recognized in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in the period incurred.

r. Provisions

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

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

s. Earnings (loss) per share

Basic earnings (loss) per share

Basic earnings (loss) per share are computed by dividing current period net profit (loss) attributable to owners of the parent by the weighted average number of outstanding shares during the period.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares.

t. Capital stock

Ordinary shares are classified as equity.

Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, from the proceeds.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

u. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian interim dalam tahun dimana pembagian dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

v. Segmen operasi

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan dan entitas anak yang secara regular direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

i. yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

ii. 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

iii. di mana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penillaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk, yang menyerupai informasi segmen usaha yang dilaporkan di periode sebelumnya.

Perusahaan dan Entitas Anak bergerak dalam bidang yang sama yakni kawasan industri kecuali PT Best Sinar Nusantara yang bergerak dalam bidang perhotelan.

w. Aset yang dimiliki untuk dijual

Aset diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual ketika besar kemungkinan bahwa aset tersebut akan dipulihkan terutama melalui transaksi penjualan daripada melalui penggunaan berkelanjutan. Aset tersebut pada umumnya diukur sebesar nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat dan nilai wajar setelah dikurangi biaya pelepasan. Setelah diklasifikasikan sebagai aset yang dimiliki untuk dijual, aset tetap tersebut untuk selanjutnya tidak lagi disusutkan.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

u. Dividend

Dividend distributions to the Company's shareholders are recognized as liabilities in the interim consolidated financial statements in the year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

v. Operating segment

Operating segment is identified based on internal reports about components of the Company and its subsidiaries are regularly reviewed by the "operational decision makers" in order to allocate resources and assessing performance of the operating segments.

Operating segment is a component of an entity:

i. engaged in the business activities which generate revenue and burdens (including revenues and expenses relating to transactions with other components of the same entity);

ii. whose operating results are reviewed regularly by operating decision maker tomake decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance, and

iii. where the financial information is available that can be separated.

The information is used by decision-makers operating in the framework of resource allocation and performance valuation they focused on the category of each product, which resembles business segment information reported in the previous period.

The Company and Subsidiaries activities are in the same field of industrial estate except for PT Best Sinar Nusantara which operates in the hotel sector.

w. Assets held for sale

Assets are classified as held for sale if it is highly probable that they will be recovered primarily through sale rather than through continuing use. Such assets are generally measured at the lower of their carrying amount and fair value less costs to sell. Once classified as assets held for sale, such fixed assets are no longer depreciated.

3. Informasi kebijakan akuntansi material (lanjutan)

x. Aset tak berwujud

Aset takberwujud yang timbul dari perolehan piranti lunak dicatat sebesar biaya dikurangi akumulasi amortisasi dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Aset takberwujud diamortisasi menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat aset takberwujud selama empat (4) tahun.

***3. Material accounting policies information** (continued)*

x. Intangible asset

Intangible asset arising from acquisitions of computer software are stated at cost less accumulated amortization and impairment losses, if any. Intangible assets are amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of the intangible assets of 4 (four) years.

4. Penggunaan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan oleh Manajemen

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian interim. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian interim.

4. Management's use of significant judgements, estimates and assumptions

The preparation of interim consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect amounts reported in the interim consolidated financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. The Grup's management believes that the following disclosure has included a summary judgements, estimates and significant assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the interim consolidated financial statements.

Menentukan nilai wajar atas instrumen keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam catatan 32c.

Determining fair value of financial instruments

The Group carries certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair value of these financial assets and liabilities would affect directly the Group's profit or loss.

The fair value of financial assets and liabilities as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in note 32c.

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang estimasi umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Grup mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

Assessing allowance for impairment of receivables

The Group evaluates the use of allowance for expected losses over the estimated age of the receivables for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables are grouped based on similar credit risk characteristics and maturity dates. When assessing the allowance for expected credit losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

4. Penggunaan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan oleh Manajemen (lanjutan)

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap tanggal periode pelaporan. Oleh karenanya, jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda, tergantung informasi yang tersedia pada saat itu.

Nilai tercatat atas penyisihan penurunan nilai piutang per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam catatan 6.

Menentukan masa manfaat properti investasi

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Grup mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi antara empat (4) sampai dengan dua puluh (20) tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa properti investasi, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas properti investasi per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam catatan 11.

Menentukan masa manfaat aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Grup mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara empat (4) sampai dengan dua puluh (20) tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset tetap, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas aset tetap per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 12.

4. Management's use of significant judgements, estimates and assumptions *(continued)*

Assessing allowance for impairment of receivables

An assessment aimed at identifying the amount of expected credit loss allowance that should be recognized is carried out periodically at each reporting date. Therefore, the amount of allowance for expected credit losses recorded in each period may differ depending on the information available at that time.

The recorded amount of allowance for impairment of receivable as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in note 6.

Determining useful life of investment properties

The costs of investment properties are depreciated using on a straight-line method based on their estimated useful life. The Group's management estimates the useful life of these investment properties to be within four (4) to twenty (20) years. These are generally useful life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful life and the residual values of these investment properties, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amounts of the investment properties as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in note 11.

Determining useful life of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated using on a straight-line method based on their estimated useful life. The Group's management estimates the useful life of the fixed assets to be within four (4) to twenty (20) years. These are generally useful life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful life and the residual values of the fixed assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amounts of the fixed assets as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 12.

4. Penggunaan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan oleh Manajemen (lanjutan)

Menentukan masa manfaat aset takberwujud

Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset takberwujud berdasarkan faktor-faktor yang relevan, antara lain, kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya amortisasi masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas aset takberwujud per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan sebagai bagian dari aset takberwujud - bersih pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim.

Menilai penurunan nilai aset nonkeuangan tertentu

PSAK 236 mensyaratkan bahwa penilaian penurunan nilai dilakukan pada aset nonkeuangan tertentu apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak dapat diperoleh kembali. Faktor-faktor yang dianggap penting oleh Grup yang dapat memicu penelaahan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut :

a. kinerja yang kurang signifikan relatif terhadap *expected historical* atau hasil dari operasional yang diharapkan dari proyek masa depan;
b. perubahan signifikan dalam cara penggunaan aset yang diperoleh atau strategi bisnis secara keseluruhan; dan
c. tren negatif yang signifikan atas industri atau ekonomi.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui apabila nilai tercatat aset nonkeuangan melebihi jumlah yang dapat dipulihkan. Menentukan jumlah yang dapat dipulihkan atas aset-aset tersebut membutuhkan estimasi atas arus kas yang diharapkan dapat dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup menilai bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset nonkeuangan.

4. Management's use of significant judgements, estimates and assumptions *(continued)*

Determining useful life of intangible asset

The Company performed review of the useful life of the intangible assets periodically, based on relevant factors, among others, technical condition and technological development in the future. 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 amortization charges could be revised.

The carrying amounts of the intangible asset as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed as part of intangible asset - net in the interim consolidated statement of financial position.

Assessing impairment of certain non-financial assets

PSAK 236 requires that an impairment review be performed on certain non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable. The factors that the Group considers important which could trigger an impairment review include the following :

a. significant underperformance relative to the expected historical or project future operating results;
b. significant changes in the manner of use of the acquired assets or the strategy for overall business; and
c. significant negative industry or economic trends.

An impairment loss is recognized whenever the carrying amount of a non-financial asset exceeds its recoverable amount. Determining the recoverable amount of such assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Group assessed that there is no indication of impairment on its non-financial assets.

4. Penggunaan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan oleh Manajemen (lanjutan)

Menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Penentuan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut antara lain : tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun dan tingkat kematian. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 18.

Menentukan beban pokok pendapatan

Beban pokok pendapatan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah estimasi biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Estimasi biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan estimasi yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah estimasi biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai. Estimasi ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Menilai pajak dibayar di muka

Grup menelaah pajak dibayar di muka pada setiap tanggal pelaporan dan menentukan cadangan mengurangi nilai tercatat apabila Grup berkeyakinan pajak dibayar di muka tersebut tidak dapat diterima kembali.

Terdapat ketidakpastian mengenai taksiran jumlah pajak dibayar di muka yang dapat digunakan dikarenakan terdapat interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks.

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pajak dibayar di muka atas pajak penghasilan badan Perusahaan telah diungkapkan dalam Catatan 8a.

4. Management's use of significant judgements, estimates and assumptions *(continued)*

Determining expenses and employee benefit liabilities

The determination of the expenses and liabilities of the Group's employee benefits depends on the selection of assumptions used by independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions among others discount rates, annual salary increase rate, retirement age and mortality rate. Significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results that differ from the Group's assumptions. The Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

The carrying amounts of the employee benefit liabilities as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 18.

Determining cost of revenues

Cost of land revenues is stated at cost plus the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Assessing prepaid taxes

The Group reviews its prepaid taxes at each reporting date and determining allowances reduces the carrying amount if the Group believes that the prepaid taxes cannot be refunded.

There is uncertainty regarding the estimated amount of prepaid taxes that can be used because there are complex interpretations of tax regulations.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the balance of prepaid taxes of the Company's Corporate Income Tax is disclosed in Note 8a.

4. Penggunaan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan oleh Manajemen (lanjutan)

Menilai taksiran atas pajak penghasilan badan

Menentukan taksiran atas Pajak Penghasilan Badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas Pajak Penghasilan Badan berdasarkan taksiran Pajak Penghasilan Badan.

Jumlah pajak penghasilan badan Perusahaan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 atas pajak penghasilan badan telah diungkapkan dalam Catatan 8d.

Menilai pajak tangguhan

Grup menelaah aset pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Grup juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas pajak tangguhan yang sesuai.

Nilai tercatat atas pajak tangguhan per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 telah diungkapkan dalam Catatan 8g.

***4. Management's use of significant judgements, estimates and assumptions** (continued)*

Assessing estimate for corporate income tax

Determining estimate for Corporate Income Tax requires significant judgment by management. 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 Corporate Income Tax based on estimates of Corporate Income Tax.

The amount of the Company's Corporate Income Tax for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 is disclosed in Note 8d.

Assessing deferred tax

The Group reviews its deferred tax assets at each reporting date and reduces the carrying amount to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. The Group also reviews the expected timing and tax rates upon reversal of temporary differences and adjusts the impact of deferred tax accordingly.

The carrying amounts of the deferred tax as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are disclosed in Note 8g.

5. Kas dan setara kas / ***5. Cash and cash equivalents***

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Kas :			*Cash on hand :*
Rupiah	29,955,359	49,188,800	*Rupiah*
Bank :			*Bank :*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	73,680,357,543	71,315,727,330	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Kasikorn Indonesia Tbk	40,707,399,417	77,861,215,333	*PT Bank Kasikorn Indonesia Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	645,548,834	730,302,421	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Permata Tbk	156,509,001	155,741,780	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	52,274,057	52,036,632	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank OCBC NISP Tbk	45,951,006	45,805,478	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Resona Perdania	10,603,500	10,554,500	*PT Bank Resona Perdania*
PT Allo Bank Indonesia Tbk	10,169,452	-	*PT Allo Bank Indonesia Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	7,191,177	-	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	4,890,595	3,440,695	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT Bank Ina Perdana Tbk	3,000,000	3,000,000	*PT Bank Ina Perdana Tbk*
PT Bank Saqu Indonesia	2,480,712	2,475,000	*PT Bank Saqu Indonesia*
Dalam Dolar Amerika Serikat :			*In United States Dollars :*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	597,283,248	110,413,141	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	99,074,131	92,324,327	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	-	130,977,468	*PT Bank UOB Indonesia*
Jumlah bank	116,022,732,673	150,514,014,105	*Total bank*

5. Kas dan setara kas (lanjutan) / ***5. Cash and cash equivalents*** *(continued)*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Deposito berjangka :			*Time deposits :*
Dalam Rupiah :			*In Rupiah :*
PT Bank Jago Tbk	136,798,059,179	38,737,167,123	*PT Bank Jago Tbk*
PT Bank Kasikorn Indonesia Tbk	85,707,594,521	117,469,534,247	*PT Bank Kasikorn Indonesia Tbk*
PT Bank Mandiri Taspen	11,035,506,849	-	*PT Bank Mandiri Taspen*
PT Bank Saqu Indonesia	-	8,007,715,069	*PT Bank Saqu Indonesia*
Dalam Dolar Amerika Serikat :			*In United States Dollars :*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	21,976,810,660	20,999,571,686	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Jago Tbk	15,553,875,380	14,106,814,944	*PT Bank Jago Tbk*
Jumlah deposito berjangka	271,071,846,589	199,320,803,069	*Total time deposits*
Jumlah kas dan setara kas	**387,124,534,621**	**349,884,005,974**	***Total cash and cash equivalents***
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun :			*Interest rate time deposits per annum :*
Rupiah	7.00% - 7.50%	5.00% - 6.00%	*Rupiah*
Dolar Amerika Serikat	4.00% - 4.75%	4.00% - 4.85%	*United States Dollars*

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga.

The bank accounts and time deposits are placed in third parties banks.

6. Piutang usaha / ***6. Trade receivables***

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak berelasi :			*Related parties :*
Maintenance fee, service charge, air dan sewa	3,126,956,265	2,845,340,783	*Maintenance fee, service charge, water and rental*
Lain-lain	1,065,929,986	7,132,009,448	*Others*
	4,192,886,251	9,977,350,231	
Dikurangi :			*Less :*
Penyisihan penurunan nilai	2,801,089,436	2,612,502,853	*Allowance for impairment*
	1,391,796,815	7,364,847,378	
Pihak ketiga :			*Third parties :*
Tanah	91,182,685,626	95,639,399,551	*Land*
Maintenance fee, service charge, air dan sewa	15,949,880,297	18,115,391,564	*Maintenance fee, service charge, water and rental*
Hotel	584,701,774	362,928,466	*Hotel*
Lain-lain	512,002,073	133,531,966	*Others*
	108,229,269,770	114,251,251,547	
Dikurangi :			*Less :*
Penyisihan penurunan nilai	315,397,028	324,011,052	*Allowance for impairment*
	107,913,872,742	113,927,240,495	
Piutang usaha - bersih	**109,305,669,557**	**121,292,087,873**	***Trade receivables - net***

Piutang usaha kepada pihak berelasi dan pihak ketiga yang berasal dari penjualan tanah, *maintenance fee*, *service charge*, air bersih, pengolahan air kotor, sewa, pembagian hasil atas penyerahan jasa konektivitas listrik dan lainnya dikenakan tarif yang setara.

Trade receivables from related parties and third parties generated from land sales, maintenance fee, service charge, water, wastewater treatment, rental, revenue sharing on electricity connectivity services and others charged at equivalent rates.

6. Piutang usaha (lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut :

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak berelasi			*Related parties*
Belum jatuh tempo	1,372,684,436	7,306,671,378	*Not past due*
Sudah jatuh tempo			*Past due*
1 - 30 hari	2,736,378	-	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	-	29,088,000	*31 – 60 days*
61 – 90 hari	-	-	*61 – 90 days*
> 90 hari	2,817,465,437	2,641,590,853	*> 90 days*
Jumlah	4,192,886,251	9,977,350,231	*Total*
Dikurangi :			*Less :*
Penyisihan penurunan nilai	2,801,089,436	2,612,502,853	*Allowance for impairment*
	1,391,796,815	7,364,847,378	
Pihak ketiga			*Third parties*
Belum jatuh tempo	106,777,412,908	108,920,833,807	*Not past due*
Sudah jatuh tempo			*Past due*
1 - 30 hari	927,349,050	4,798,466,331	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	102,912,896	65,790,092	*31 – 60 days*
61 – 90 hari	19,253,923	37,414,875	*61 – 90 days*
> 90 hari	402,340,993	428,746,442	*> 90 days*
Jumlah	108,229,269,770	114,251,251,547	*Total*
Dikurangi :			*Less :*
Penyisihan penurunan nilai	315,397,028	324,011,052	*Allowance for impairment*
	107,913,872,742	113,927,240,495	
Piutang usaha - bersih	**109,305,669,557**	**121,292,087,873**	***Trade receivables - net***

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis mata uang adalah sebagai berikut :

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak berelasi			*Related parties*
Dolar Amerika Serikat	2,791,267,525	2,602,680,942	*United States Dollars*
Rupiah	1,401,618,726	7,374,669,289	*Rupiah*
Jumlah	4,192,886,251	9,977,350,231	*Total*
Dikurangi :			*Less :*
Penyisihan penurunan nilai	2,801,089,436	2,612,502,853	*Allowance for impairment*
	1,391,796,815	7,364,847,378	
Pihak ketiga			*Third parties*
Dolar Amerika Serikat	94,237,527	87,870,552	*United States Dollars*
Rupiah	108,135,032,243	114,163,380,995	*Rupiah*
Jumlah	108,229,269,770	114,251,251,547	*Total*
Dikurangi :			*Less :*
Penyisihan penurunan nilai	315,397,028	324,011,052	*Allowance for impairment*
	107,913,872,742	113,927,240,495	
Piutang usaha - bersih	**109,305,669,557**	**121,292,087,873**	***Trade receivables - net***

***6. Trade receivables** (continued)*

The details of the aging schedule for trade receivables are as follows :

The details of trade receivables based on type of currency are as follows :

6. Piutang usaha (lanjutan) / ***6. Trade receivables*** *(continued)*

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut : / *Movement of provision for value impairment of receivables as follows :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Saldo awal tahun	2,936,513,905	2,684,084,515	*Balance at beginning of year*
Selisih kurs	194,953,559	98,854,572	*Foreign exchange*
Pemulihan selama tahun berjalan	(14,981,000)	-	*Recovery during the year*
Penambahan	-	177,574,818	*Additional*
Penghapusan selama tahun berjalan	-	(24,000,000)	*Write off during the year*
Saldo akhir tahun	**3,116,486,464**	**2,936,513,905**	***Balance at end of year***

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK 109 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

The Group applies the simplified approach to calculate expected credit losses as prescribed by PSAK 109, which permits the use of receivable's life time expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang tersebut mencukupi untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

The Group's management believes that the allowance for impairment of receivables is adequate to cover possible losses from bad debts.

Pada tanggal 30 September 2026, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman bank.

As of September 30, 2026, there were no trade receivables pledged as collateral for bank loan.

7. Persediaan / ***7. Inventories***

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Tanah	4,745,791,789,702	4,789,576,864,922	*Land*
Ruko	9,102,710,656	9,102,710,656	*Shophouses*
Makanan, minuman dan lainnya	922,448,393	768,221,882	*Food, beverage and others*
Jumlah	4,755,816,948,751	4,799,447,797,460	*Total*
Estimasi persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	(1,500,907,746,773)	(1,551,346,257,986)	*Estimation of inventories will be realized in 12 months*
Estimasi persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan	**3,254,909,201,978**	**3,248,101,539,474**	***Estimation of inventories will be realized over 12 months***

Persediaan tanah terletak di Bekasi, Jawa Barat.

Land inventories located in Bekasi, West Java.

Tidak ada beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam persediaan selama periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

There was no interest expenses capitalized into inventories during the nine months period ended 30 September 2026 and the year ended 31 December 2025.

Persediaan dijadikan jaminan untuk utang bank (lihat catatan 16).

Inventories are pledged for bank loan (see note 16).

Pada tahun 2026, Perusahaan mengasuransikan persediaan ruko kepada PT Lippo General Insurance - pihak ketiga dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 29.290.000.000. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian persediaan yang diasuransikan.

In 2026, the Company has insured the shophouse inventories to PT Lippo General Insurance - third party with the sum insured amounting to Rp 29,290,000,000. The Company's management believed that the sum insured is adequate to cover possible losses of the insured inventories.

Manajemen Grup berkeyakinan tidak ada penurunan nilai persediaan sehingga tidak ada penyisihan penurunan nilai persediaan.

The Group's management believes that there is no impairment of inventories so there is no allowance for impairment of inventories.

8. Perpajakan / *8. Taxation*

a. Pajak dibayar di muka / *a. Prepaid taxes*

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Perusahaan			***The Company***
Pajak penghasilan badan - 2025	1,727,362,421	1,727,362,421	*Corporate income tax - 2025*
Pajak penghasilan badan - 2024	-	1,709,325,186	*Corporate income tax - 2024*
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	1,239,196,078	1,719,221,598	*Income tax article 4 (2)*
Pajak penghasilan pasal 23/26	1,083,869,767	-	*Income tax article 23/26*
Pajak penghasilan final	-	1,193,842,000	*Final income tax*
	4,050,428,266	6,349,751,205	
Entitas Anak			***Subsidiaries***
Klaim restitusi pajak (catatan 8e)	1,110,111,970	21,904,050,365	*Claims tax to refunds (note 8e)*
Pajak penghasilan final	782,999,367	15,461,867	*Final income tax*
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	315,719,380	339,900,000	*Income tax article 4 (2)*
Pajak penghasilan pasal 25	232,515,078	-	*Income tax article 25*
Pajak penghasilan pasal 23/26	78,053,972	-	*Income tax article 23/26*
Pajak penghasilan pasal 21	-	61,503,197	*Income tax article 21*
Pajak Pertambahan Nilai	-	2,768,401,684	*Value Added Taxes*
	2,519,399,767	25,089,317,113	
Jumlah	**6,569,828,033**	**31,439,068,318**	***Total***

b. Utang pajak / *b. Taxes payable*

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Perusahaan			***The Company***
Pajak Pertambahan Nilai	1,001,762,637	6,425,662,620	*Value Added Taxes*
Pajak penghasilan pasal 21	554,568,862	97,931,566	*Income tax article 21*
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	160,131,413	55,023,742	*Income tax article 4 (2)*
Pajak Pembangunan Daerah I	60,929,411	59,017,713	*Development Tax I*
Pajak penghasilan pasal 23/26	33,631,172	145,082,404	*Income tax article 23/26*
Pajak penghasilan final	-	1,151,342,000	*Final income tax*
	1,811,023,495	7,934,060,045	
Entitas Anak			***Subsidiaries***
Pajak Pertambahan Nilai	2,473,310,079	-	*Value Added Taxes*
Pajak penghasilan badan	968,332,543	65,718,790	*Corporate income tax*
Pajak penghasilan final	527,537,500	225,000,000	*Final income tax*
Pajak penghasilan pasal 21	288,956,546	2,240,863	*Income tax article 21*
Pajak Pembangunan Daerah I	111,788,184	110,363,165	*Development Tax I*
Pajak penghasilan pasal 25	91,179,540	217,106,048	*Income tax article 25*
Pajak penghasilan pasal 23/26	31,215,567	243,165,714	*Income tax article 23/26*
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	30,840,420	67,013,150	*Income tax article 4 (2)*
	4,523,160,379	930,607,730	
Jumlah	**6,334,183,874**	**8,864,667,775**	***Total***

8. Perpajakan (lanjutan) **8. *Taxation*** *(continued)*

c. Beban pajak final c. *Final tax expenses*

	30 September / *September* 2026	2025	
Perusahaan	7,635,053,105	3,625,647,023	*The Company*
Entitas Anak	1,865,190,672	1,470,940,239	*Subsidiaries*
Jumlah	**9,500,243,777**	**5,096,587,262**	***Total***

d. Beban pajak d. *Tax expenses*

	30 September/ *September* 2026	2025	
Pajak kini :			*Current tax :*
Perusahaan	-	-	*The Company*
Entitas Anak	2,584,048,500	3,304,739,680	*Subsidiaries*
	2,584,048,500	3,304,739,680	
Pajak tangguhan :			*Deferred tax :*
Perusahaan	-	-	*The Company*
Entitas Anak	(18,413,603)	(21,502,222)	*Subsidiaries*
	(18,413,603)	(21,502,222)	
Jumlah beban pajak	**2,565,634,897**	**3,283,237,458**	***Total tax expenses***

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak dan beban pajak yang dihitung dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut :

Reconciliation between profit (loss) before tax expenses and tax expenses which calculated using the prevailing tax rate are as follows :

	30 September / *September* 2026	2025	
Laba (rugi) konsolidasian sebelum beban pajak	136,671,264,819	(16,027,408,958)	*Consolidated profit (loss) before tax expenses*
Dikurangi :			*Deduct :*
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak	10,372,747,696	11,526,305,799	*Profit of Subsidiaries before tax expenses*
Laba (rugi) Perusahaan sebelum beban pajak	126,298,517,123	(27,553,714,757)	*The Company's profit (loss) before tax expenses*
Beban (manfaat) pajak penghasilan berdasarkan tarif	23,996,718,253	(5,235,205,804)	*Income tax expenses (benefit) based on tariff*
(Pendapatan) rugi kena pajak final	(19,685,220,427)	1,683,192,262	*(Income) loss subject to final tax*
Beban pajak final	1,450,660,090	688,872,934	*Final tax expenses*
Beban tidak diakui pajak	603,832,496	526,668,401	*Non-deductable expenses*
(Laba) rugi fiskal yang tidak diakui sebagai pajak tangguhan	(6,579,833,998)	2,090,167,805	*Fiscal (profit) loss not recognized as deferred taxes*
Perbedaan waktu yang tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan	213,843,586	246,304,402	*Timing difference not recognized as deferred tax assets*
Taksiran beban pajak	-	-	*Estimated tax expenses*
Beban pajak Entitas Anak	2,565,634,897	3,283,237,458	*Tax expenses of Subsidiaries*
Jumlah beban pajak	**2,565,634,897**	**3,283,237,458**	***Total tax expenses***

8. Perpajakan (lanjutan)

d. Beban pajak (lanjutan)

Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim dengan rugi fiskal adalah sebagai berikut :

***8. Taxation** (continued)*

d. Tax expenses (continued)

Current tax

The reconciliation between profit (loss) before tax expenses per interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income with fiscal loss are as follows :

	30 September / *September* 2026	30 September / *September* 2025	
Laba (rugi) konsolidasian sebelum beban pajak	136,671,264,819	(16,027,408,958)	*Consolidated profit (loss) before tax expenses*
Dikurangi :			*Deduct :*
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak	10,372,747,696	11,526,305,799	*Profit of Subsidiaries before tax expenses*
Laba (rugi) Perusahaan sebelum beban pajak	126,298,517,123	(27,553,714,757)	*The Company's profit (loss) before tax expenses*
Koreksi fiskal :			*Fiscal correction :*
Perbedaan waktu :			*Temporary difference :*
Penyisihan imbalan kerja karyawan	1,125,492,557	1,296,338,952	*Provision for employee benefits*
Perbedaan tetap :			*Permanent difference :*
(Laba) rugi bersih yang dikenakan pajak final	(103,606,423,300)	8,858,906,641	*Net (profit) loss subject to final tax*
Beban pajak final	7,635,053,105	3,625,647,023	*Final tax expenses*
Beban pajak	317,825,762	1,119,974,492	*Tax expenses*
Representasi dan jamuan	68,980,791	165,173,019	*Representation and entertainment*
Lain-lain	2,791,259,217	1,486,791,444	*Others*
Laba kena pajak (rugi fiskal)	34,630,705,255	(11,000,883,186)	*Taxable income (fiscal loss)*
Akumulasi rugi fiskal :			*Accumulated fiscal loss :*
Rugi fiskal 2020	-	(56,562,198,635)	*Fiscal loss 2020*
Rugi fiskal 2021	(47,709,535,096)	(47,709,535,096)	*Fiscal loss 2021*
Rugi fiskal 2022	(8,284,654,217)	(8,284,654,217)	*Fiscal loss 2022*
Rugi fiskal 2023	(38,548,248,073)	(38,548,248,073)	*Fiscal loss 2023*
Rugi fiskal 2024	(26,887,799,262)	(26,887,799,262)	*Fiscal loss 2024*
Rugi fiskal 2025	(26,284,556,116)	-	*Fiscal loss 2025*
Total akumulasi rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya	(147,714,792,764)	(177,992,435,283)	*Previous years of total accumulated fiscal loss*
Penyesuaian rugi fiskal hasil pemeriksaan pajak :			*Fiscal loss adjustment based on tax audit outcome :*
- Tahun 2020	-	625,244,112	*- Year 2020*
- Tahun 2022	229,360,573	229,360,573	*- Year 2022*
- Tahun 2023	2,672,057,139	2,672,057,139	*- Year 2023*
Akumulasi rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya setelah penyesuaian	(144,813,375,052)	(174,465,773,459)	*Prior adjusted accumulated fiscal loss*
Rugi fiskal yang telah kadaluarsa	13,078,829,841	55,936,954,523	*Fiscal loss has expired*
Akumulasi rugi fiskal	**(97,103,839,956)**	**(129,529,702,122)**	***Fiscal loss accumulated***
Pajak kini Perusahaan	-	-	*The Company's current tax*
Pajak penghasilan dibayar di muka	(1,083,869,767)	(815,968,315)	*Prepaid income tax*
Taksiran lebih bayar pajak penghasilan badan	**(1,083,869,767)**	**(815,968,315)**	***Estimated overpayment corporate income tax***

8. Perpajakan (lanjutan)

d. Beban pajak (lanjutan)

Laba yang berasal dari pendapatan penjualan barang dan jasa, hotel, *maintenance fee, service charge,* air bersih, pengolahan air kotor dan restoran dikenakan pajak tidak final.

e. Klaim restitusi pajak dan hasil pemeriksaan pajak

Klaim restitusi pajak

Pada Januari 2022, Perusahaan telah menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk pajak penghasilan badan tahun 2017 sebesar Rp 4.884.152.746. Perusahaan telah menyampaikan surat keberatan terkait hasil ketetapan pajak penghasilan badan sebesar Rp 4.884.152.746. Perusahaan telah membayar Surat Ketetapan Pajak tersebut.

Pada tanggal 6 Februari 2023, Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Keputusan Pajak No. KEP-00248/KEB/PJ/WPJ.07/2023 yang menyetujui sebagian Surat Keberatan Perusahaan sehubungan dengan Surat Ketetapan Pajak untuk pajak penghasilan badan tahun pajak 2017. Oleh karena itu, klaim pajak sebesar Rp 1.318.802.021 telah dikembalikan. Perusahaan menyampaikan surat permohonan banding dengan nilai sengketa sebesar Rp 3.565.350.725 kepada Pengadilan Pajak pada tanggal 17 Maret 2023.

Pada tanggal 7 Agustus 2025, Pengadilan Pajak telah menerbitkan Putusan Pengadilan Pajak No. PUT-002511.15/2023/PP/M.XIIA Tahun 2025 yang mengabulkan sebagian Banding Perusahaan atas Surat Keputusan Pajak No. KEP-00248/KEB/PJ/WPJ.07/2023 sebesar Rp 2.773.205.145 dan menolak sebesar Rp 792.145.580. Berdasarkan putusan tersebut, Perusahaan telah menerima pengembalian pajak penghasilan badan yang bersangkutan pada bulan September 2025 dan atas jumlah yang ditolak telah diakui sebagai beban pajak sebesar Rp 551.326.267 dan sisanya sebesar Rp 240.819.313 diakui sebagai denda pajak di tahun 2025.

Pada tanggal 3 November 2025, Direktorat Jenderal Pajak mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung atas Putusan Banding Pengadilan Pajak yang mengabulkan permohonan banding Perusahaan. Sehubungan dengan permohonan tersebut, Perusahaan telah menyampaikan Kontra Memori Peninjauan Kembali kepada Pengadilan Pajak pada tanggal 3 Desember 2025.

***8. Taxation** (continued)*

d. Tax expenses (continued)

Income from sales goods and services, hotel, maintenance fee, service charge, water, wastewater treatment and restaurant subject to non-final tax.

e. Claims tax to refunds and tax assessments

Claims tax to refunds

In January 2022, the Company received Underpayment Tax Assessment Letters stipulated from the Directorate General of Taxation for corporate income tax year 2017 amounting to Rp 4,884,152,746. The Company has filed an objection letter pertain to corporate income tax assessment amounting to Rp 4,884,152,746. The Company has paid the tax assessment letters.

On 6 February 2023, Directorate General of Taxation issued Tax Decision Letter No. KEP-00248/KEB/PJ/WPJ.07/2023 which partially approved Company's Objection Letter in regard of Tax Assessment Letter for corporate income tax on fiscal year 2017. Therefore, tax claimed amounted to Rp 1,318,802,021 has been refunded. The Company submitted an appeal letter with a disputed amount of Rp 3,565,350,725 to the Tax Court on 17 March 2023.

On 7 August 2025, the Tax Court issued Tax Court Decision Letter No. PUT-002511.15/2023/ PP/M.XIIA Year 2025, partially granted the Company's Appeal against Tax Decision Letter No. KEP-00248/KEB/PJ/WPJ.07/2023 amounting to Rp 2,773,205,145 and rejected Rp 792,145,580. Pursuant to this decision, the Company received the corresponding corporate income tax refund in September 2025, and the rejected portion was recognized as a tax expense amounting to Rp 551,326,267 and the remaining amounting to Rp 240,819,313 was recognized as a tax penalty in 2025.

On 3 November 2025, the Directorate General of Taxes filed a Judicial Review (PK) petition with the Supreme Court against the Tax Court's appeal decision that granted the Company's appeal. In relation to this petition, the Company submitted its Counter-Memorandum for Judicial Review to the Tax Court on 3 December 2025.

8. Perpajakan (lanjutan)

e. Klaim restitusi pajak dan hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Klaim restitusi pajak (lanjutan)

Pada tanggal 3 Juni 2026, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus permohonan tersebut melalui Putusan No. 1883/B/PK/Pjk/2026 yang menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Direktorat Jenderal Pajak.

Salinan putusan tersebut telah diberitahukan kepada Perusahaan melalui surat Pengadilan Pajak No. PPMA-4548T/PAN.Wk/2026 tanggal 22 Juli 2026, yang diterima oleh Perusahaan pada tanggal 6 Agustus 2026. Dengan demikian, Putusan Pengadilan Pajak No. PUT-002511.15/2023/PP/M.XIIA Tahun 2025 telah berkekuatan hukum tetap dan perkara tersebut telah selesai.

Pada Desember 2023, PT Bekasi Surya Pratama (Entitas Anak) telah menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar tahun pajak 2019 yang terdiri dari pajak penghasilan badan, pajak penghasilan pasal 21, pajak penghasilan pasal 23/26, pajak penghasilan pasal 4(2) dan Pajak Pertambahan Nilai masing-masing sebesar Rp 1.060.318.888, Rp 863.580.880, Rp 124.140, Rp 3.987.522.197 dan Rp 17.060.200.756. Atas Surat Ketetapan pajak penghasilan pasal 21, pajak penghasilan pasal 23/26 dengan jumlah Rp 863.705.020 tersebut diatas dicatat sebagai denda pajak. Pada tanggal 28 Februari 2024, Entitas Anak telah menyampaikan surat keberatan tahun pajak 2019 dengan jumlah sebesar Rp 22.108.041.841.

Pada tanggal 25 November 2024, Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Keputusan Keberatan yang menolak keberatan PT Bekasi Surya Pratama (Entitas Anak) atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Pasal 4(2) dan Pajak Pertambahan Nilai masing-masing sebesar Rp 3.987.522.197 dan Rp 17.060.200.756, serta mengabulkan sebagian keberatan Entitas Anak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan yang semula sebesar Rp 1.060.318.888 menjadi Rp 856.327.412, dimana Entitas Anak telah menerima sebagian pengembalian pajak penghasilan badan sebesar Rp 203.991.476 pada bulan Januari 2025.

8. Taxation *(continued)*

e. Claims tax to refunds and tax assessments (continued)

Claims tax to refunds *(continued)*

On 3 June 2026, the Supreme Court of the Republic of Indonesia ruled on the petition through Decision No. 1883/B/PK/Pjk/2026, rejecting the Judicial Review petition filed by the Directorate General of Taxes.

A copy of the decision was served to the Company through Tax Court Letter No. PPMA-4548T/PAN.Wk/2026 dated 22 July 2026, which was received by the Company on 6 August 2026. Accordingly, Tax Court Decision No. PUT-002511.15/2023/PP/M.XIIA Year 2025 is final and binding and the case has been concluded.

In December 2023, PT Bekasi Surya Pratama (the Subsidiary) received Underpayment Tax Assessment Letters for fiscal year 2019 comprise of corporate income tax, income tax article 21, income tax article 23/26, income tax article 4(2) and Value Added Tax amounting to Rp 1,060,318,888, Rp 863,580,880, Rp 124,140, Rp 3,987,522,197 and Rp 17,060,200,756, respectively. On the tax assessment letters of article 21, income tax article 23/26 in the amounting to Rp 863,705,020 mentioned above is recorded as tax penalty. On 28 February 2024, the Subsidiary has filed an objection letter for the total amount of Rp 22,108,041,841.

On 25 November 2024, the Directorate General of Taxes issued an Objection Decision Letter rejecting the objection of PT Bekasi Surya Pratama (a Subsidiary) on the Tax Assessment Letter for Underpayment of Income Tax Article 4(2) and Value Added Tax of Rp 3,987,522,197 and Rp 17,060,200,756, respectively and approved a part of the Subsidiary's objection on the Tax Assessment Letter for Underpayment of Corporate Income Tax from Rp 1,060,318,888 to Rp 856,327,412, where the Subsidiary has received partial refund of corporate income tax amounting to Rp 203,991,476 in January 2025.

8. Perpajakan (lanjutan)

e. Klaim restitusi pajak dan hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Klaim restitusi pajak (lanjutan)

Pada tanggal 18 Februari 2025, PT Bekasi Surya Pratama (Entitas Anak) telah menyampaikan Surat Banding kepada Pengadilan Pajak atas Keputusan Direktur Jenderal Pajak tentang Keberatan Entitas Anak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar pajak penghasilan badan, pajak penghasilan pasal 4(2) dan Pajak Pertambahan Nilai dengan jumlah Rp 21.904.050.365.

Pada Desember 2025, Pengadilan Pajak telah menerbitkan putusan atas banding PT Bekasi Surya Pratama (Entitas Anak) terkait Pajak Penghasilan Badan, yang mengabulkan sebagian permohonan banding sebesar Rp 856.372.412. Bagian permohonan yang tidak dikabulkan tidak berdampak terhadap jumlah pajak yang disengketakan karena merupakan reklasifikasi dengan efek nihil.

Selain itu, Entitas Anak juga menerima 4 (empat) putusan banding atas Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) dan Pajak Pertambahan Nilai, yang masing-masing mengabulkan seluruh permohonan banding sebesar Rp 3.987.522.197 dan Rp 17.060.200.756.

Berdasarkan putusan-putusan tersebut, Entitas Anak telah menerima pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebesar Rp 20.793.938.395 pada bulan Januari 2026. Selisih antara jumlah yang diajukan dalam banding dengan jumlah yang telah diterima sebesar Rp 1.110.111.970 terkait dengan Surat Tagihan Pajak (STP). Pajak Pertambahan Nilai. Sehubungan dengan hal tersebut, Direktorat Jenderal Pajak telah menerbitkan Keputusan Pembatalan STP dan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak (SKPKPP) atas STP dimaksud.

Sampai dengan tanggal 30 September 2026, pengembalian dana atas SKPKPP tersebut belum diterima oleh Entitas Anak. Pengembalian dana tersebut telah diterima oleh Entitas Anak pada tanggal 23 Oktober 2026 (lihat Catatan 37a).

8. Taxation *(continued)*

e. Claims tax to refunds and tax assessments (continued)

Claims tax to refunds *(continued)*

On 18 February 2025, PT Bekasi Surya Pratama (Subsidiary) has submitted an Appeal Letter to the Tax Court against the Decision of the Director General of Taxes regarding the Subsidiary Objection to the Underpayment Tax Assessment Letter for corporate income tax, income tax article 4(2) and Value Added Tax amounting to Rp 21,904,050,365.

In December 2025, the Tax Court issued its decision on the appeal filed by PT Bekasi Surya Pratama (the Subsidiary) in relation to Corporate Income Tax, partially granting the appeal amounting to Rp 856,372,412. The portion of the appeal that was not granted had no impact on the disputed tax amount as it related solely to a reclassification with a nil effect.

In addition, the Subsidiary received 4 (four) appeal decisions concerning Income Tax Article 4(2) and Value Added Tax, all of which fully granted the Subsidiary's appeals amounting to Rp 3,987,522,197 and Rp 17,060,200,756, respectively.

Based on these decisions, the Subsidiary received tax refunds totaling Rp 20,793,938,395 in January 2026. The difference between the amount claimed in the appeals and the amount refunded, amounting to Rp 1,110,111,970, relates to Value Added Tax Collection Letters (Surat Tagihan Pajak/STP). In connection with this matter, the Directorate General of Taxes has issued a Decision on the Cancellation of the STP and a Decision Letter on the Refund of Tax Overpayment ("Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak" or "SKPKPP") in respect of the said STP.

As of 30 September 2026, the tax refund pursuant to the SKPKPP had not yet been received by the Subsidiary. The refund was subsequently received by the Subsidiary on 23 October 2026 (see Note 37a).

8. Perpajakan (lanjutan)

e. Klaim restitusi pajak dan hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Hasil pemeriksaan pajak

Pada April 2025, Perusahaan telah menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar tahun pajak 2023 untuk pajak penghasilan badan sebesar Rp 1.407.225.537 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar untuk Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp 107.568.089. Perusahaan telah menerima pengembalian pajak tahun pajak 2023 sebesar Rp 1.299.657.448.

Pada tanggal 6 April 2026, Perusahaan telah menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar tahun pajak 2024 untuk pajak penghasilan badan sebesar Rp 1.709.325.186 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar untuk pajak penghasilan pasal 23 dan Pajak Pertambahan Nilai masing-masing sebesar Rp 2.600.962 dan Rp 33.619.778. Perusahaan telah menerima pengembalian pajak tahun pajak 2024 sebesar Rp 1.673.104.446.

f. Tarif pajak

Pendapatan Grup dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, sedangkan pendapatan dari sewa tanah/ bangunan dikenakan pajak final sebesar 10%.

Sesuai dengan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan No. 7 tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2022, perubahan utama atas peraturan perpajakan adalah sebagai berikut : i) perubahan tarif pajak penghasilan badan untuk tahun 2022 seterusnya dari 20% menjadi 22%; dan ii) perubahan tarif Pajak Pertambahan Nilai menjadi 11% efektif dari 1 April 2022 dan menjadi 12% efektif dari 1 Januari 2025. Tahun pajak 2026 dan 2025, Perusahaan memenuhi syarat pengurangan tarif pajak badan 3% lebih rendah. Sampai dengan batas waktu yang ditentukan peraturan, Perusahaan masih memenuhi persyaratan ini.

Wajib pajak badan dalam negeri memiliki peredaran bruto sampai dengan Rp 50.000.000.000 diberikan fasilitas pengurangan tarif pajak pasal 31E Undang-Undang Pajak Penghasilan.

***8. Taxation** (continued)*

e. Claims tax to refunds and tax assessments (continued)

Tax assessment

In April 2025, the Company received an Overpayment Tax Assessment Letter for fiscal year 2023 for corporate income tax amounting to Rp 1,407,225,537 and Underpayment Tax Assessment Letters for value added tax amounting to Rp 107,568,089. The Company has received a tax refund for the fiscal year 2023 amounting to Rp 1,299,657,448.

On 6 April 2026, the Company received an Overpayment Tax Assessment Letter for fiscal year 2024 for corporate income tax amounting to Rp 1,709,325,186 and Underpayment Tax Assessment Letters for article 23 income tax and value added tax amounting to Rp 2,600,962 and Rp 33,619,778, respectively. The Company has received a tax refund for the fiscal year 2024 amounting to Rp 1,673,104,446.

f. Tax rates

Revenue of the Group from the transfer of rights on land and/or buildings is subject to final tax of 2.5%, while land/ building lease revenue is subject to 10% final tax.

Pursuant to the Harmonization of Tax Regulation Law No. 7 Year 2021 and Government Regulation No. 55 Year 2022, the main changes to the tax regulation are as follows : i) changes of corporate income tax rate for 2022 onwards from 20% to 22%; and ii) changes to Value Added Tax rate to become 11% effective starting from 1 April 2022 and to become 12% effective from 1 January 2025. At fiscal years 2026 and 2025, the Company is eligible to apply 3% lower corporate income tax rate deduction. Until the regulatory time limit, the Company is still in compliance with this requirement.

Domestic corporate taxpayer with gross revenue up to Rp 50,000,000,000 will obtain reduction tax rate facility pursuant to Article 31E Tax Law.

8. Perpajakan (lanjutan) **8. *Taxation*** *(continued)*

g. Aset pajak tangguhan *g. Deferred tax assets*

	1 Januari/ *January* 2026	Dikreditkan (dibebankan) ke/ *Credit (charged) to* Laba rugi/ *Profit or loss*	Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income*	30 September / *September* 2026	
Entitas Anak					*Subsidiary*
Liabilitas imbalan kerja	99,224,481	18,413,603	-	117,638,084	*Employee benefits liabilities*
Aset (liabilitas) pajak tangguhan konsolidasian	99,224,481	18,413,603	-	117,638,084	***Consolidated deferred tax assets (liabilities)***

	1 Januari/ *January* 2025	Dikreditkan (dibebankan) ke/ *Credit (charged) to* Laba rugi/ *Profit or loss*	Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income*	31 Desember/ *December* 2025	
Entitas Anak					*Subsidiary*
Liabilitas imbalan kerja	28,712,349	70,512,132	-	99,224,481	*Employee benefits liabilities*
Aset (liabilitas) pajak tangguhan konsolidasian	28,712,349	70,512,132	-	99,224,481	***Consolidated deferred tax assets (liabilities)***

Grup tidak mengakui adanya pajak tangguhan dikarenakan pendapatan utama grup dikenakan pajak final kecuali PT Best Sinar Nusantara yang pendapatannya tidak dikenakan pajak final.

The Group does not recognize any deferred tax because the Group's main income is subject to final tax except PT Best Sinar Nusantara, which income is not subject to final tax.

h. Pajak Bumi dan Bangunan

Grup telah memenuhi kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

h. Land and Building Tax

The Group has fulfilled the Land and Building Tax obligation in accordance with applicable regulations.

9. Uang muka **9. *Advances***

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Terdiri dari :			*Consist of :*
Pembelian tanah	186,896,750,360	160,598,184,934	*Land acquisition*
Lain-lain	2,635,425,770	977,212,885	*Others*
Jumlah	**189,532,176,130**	**161,575,397,819**	***Total***

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pembelian tanah			*Land acquisition*
Saldo awal	160,598,184,934	173,197,084,378	*Beginning balance*
Penambahan	26,298,565,426	32,088,400,556	*Additional*
Jumlah	186,896,750,360	205,285,484,934	*Total*
Dipindahkan ke persediaan	-	44,687,300,000	*Transfer to inventories*
Jumlah uang muka pembelian tanah	**186,896,750,360**	**160,598,184,934**	***Total advances for land acquisition***

9. Uang muka (lanjutan)

Uang muka untuk pembelian tanah merupakan pembayaran uang muka untuk perolehan tanah yang terletak di Bekasi, Jawa Barat.

***9. Advances** (continued)*

Advances for land acquisition represent payments made in advance for the acquisition of land located in Bekasi, West Java.

10. Investasi dalam saham

Merupakan investasi dalam saham pada PT Daiwa Manunggal Logistik Properti, investasi dalam saham diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (*FVOCI*). Saldo per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing masing sebesar Rp 96.072.298.860.

Tidak ada perubahan pengukuran investasi dalam saham antara tahun 2026 dan 2025.

Berdasarkan Akta Notaris No.77 dan No.78 tanggal 27 September 2017 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. di Jakarta, Perusahaan menyetujui untuk mengalihkan sebagian saham sebanyak 169.074 lembar saham kepada Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd dengan harga jual Rp 193.822.964.460. Setelah pengalihan tersebut, kepemilikan saham Perusahaan yang semula dari 51% (ventura bersama) menjadi 20% (entitas asosiasi).

Berdasarkan Perjanjian Penerbitan Saham tanggal 15 September 2017, Perusahaan dan DH Asia Investment Jasmine Pte Ltd menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh yang semula Rp 545.400.000.000 menjadi Rp 703.400.000.000 dengan komposisi Rp 140.680.000.000 milik Perusahaan dan Rp 562.720.000.000 milik Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd.

Berdasarkan surat dari PT Daiwa Manunggal Logistik Properti tanggal 27 September 2017 kepada Perusahaan bahwa PT Daiwa Manunggal Logistik Properti meminta tambahan modal sebesar Rp 31.600.000.000 dan Perusahaan telah menyetor tambahan modal tersebut pada tanggal 29 September 2017 dan telah diaktakan dengan Akta No. 20 tanggal 3 November 2017.

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 28 Desember 2018, Perusahaan menyetujui untuk mengalihkan saham sebanyak 70.340 lembar saham atau 10% kepemilikan di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti kepada Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd dengan harga jual Rp 80.636.298.860. Setelah pengalihan tersebut, Perusahaan menguasai 70.340 lembar saham di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti dan kepemilikan saham Perusahaan yang semula dari 20% (entitas asosiasi) menjadi 10% (investasi dalam saham).

Berdasarkan Akta Notaris No. 87 tanggal 25 Januari 2019 oleh Notaris Jose Dima Satria S.H.,M.Kn., di Jakarta, Perusahaan mengkonfirmasikan telah ada pengalihan saham sebesar 70.340 saham yang dimiliki Perusahaan kepada DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd.

10. Shares investments

Represents shares investments to PT Daiwa Manunggal Logistik Properti, shares investments measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI). Balance as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounting to Rp 96,072,298,860, respectively.

There are no any changes in measured of shares investments between in 2026 and 2025.

Based on the Notarial Deed No.77 and No.78 dated 27 September 2017 by Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., in Jakarta, the Company agreed to transfer 169,074 shares to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd with the selling price of Rp 193,822,964,460. After the transaction, the Company shares ownership changed from 51% (joint venture) to become 20% (associate).

Based on Share Subscription Agreement dated 15 September 2017, the Company and DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd agreed to increase the authorized capital from Rp 545,400,000,000 to Rp 703,400,000,000 with the composition of the share capital issued and fully paid of Rp 140,680,000,000 belong to the Company and Rp 562,720,000,000 belong to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd.

Based on the letter from PT Daiwa Manunggal Logistik Properti on 27 September 2017 to the Company, PT Daiwa Manunggal Logistik Properti was asking for additional capital of Rp 31,600,000,000 and the Company has paid the requested additional capital on 29 September 2017 and has been notarized with Deed No. 20 dated 3 November 2017.

Based on the Shares Sale and Purchase Agreement dated 28 December 2018, the Company agreed to transfer 70,340 shares or 10% ownership in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd with the selling price of Rp 80,636,298,860. After the transaction, the Company has 70,340 shares in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti and the Company shares ownership changed from 20% (associate) to become 10% (shares investments).

Based on the Notarial Deed No. 87 dated 25 January 2019 by Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., in Jakarta, the Company has confirmed that 70,340 shares owned by the Company has been transfered to DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd.

10. Investasi dalam saham (lanjutan)

Berdasarkan Perubahan dan Pernyataan Kembali tanggal 25 Januari 2019 sebagaimana diamandemen pada 21 Agustus 2019, PT Daiwa Manunggal Logistik Properti meningkatkan modal saham ditempatkan sebesar Rp 440.600.000.000, sehubungan hal tersebut, Perusahaan harus menyetor sebesar Rp 44.060.000.000. Pada tahun 2019 jumlah yang telah disetor sebesar Rp 26.436.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris No. 7 tanggal 14 Oktober 2020 yang dibuat oleh Bonardo Nasution, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor, dari semula modal dasar sebesar Rp 1.200.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 967.760.000.000, masing-masing menjadi sebesar Rp 857.760.000.000. Sehubungan dengan pengurangan tersebut, Perusahaan telah menerima pengembalian modal disetor sebesar Rp 11.000.000.000. Dengan demikian, pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan memiliki penyertaan saham pada PT Daiwa Manunggal Logistik Properti sebanyak 85.776 saham atau sebesar 10% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor, dengan nilai tercatat sebesar Rp 96.072.298.860.

***10. Shares investments** (continued)*

Based on the Amended and Restated Agreement dated 25 January 2019 as amended on 21 August 2019, PT Daiwa Manunggal Logistik Properti increased its share issued capital amounting to Rp 440,600,000,000, in connection with this, the Company must paid amounting to Rp 44,060,000,000. In 2019 the amount was paid amounting to Rp 26,436,000,000.

Based on Notarial Deed No. 7 dated 14 October 2020 executed by Bonardo Nasution, S.H., a Notary in Jakarta, the shareholders approved a reduction in the authorized share capital as well as the issued and fully paid share capital, from an authorized share capital of Rp 1,200,000,000,000 and issued and fully paid share capital of Rp 967,760,000,000, each to Rp 857,760,000,000. In connection with this capital reduction, the Company received a capital repayment amounting to Rp 11,000,000,000. Accordingly, as of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Company held 85,776 shares, representing a 10% ownership interest, in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti, with a carrying amount of Rp 96,072,298,860.

11. Properti investasi

11. Investment properties

Saldo dan perubahan – 30 September 2026

Balance and movement – 30 September 2026

Jenis properti investasi	1 Januari/ *January* 2026	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	30 September / *September* 2026	*Type of investment properties*
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Tanah	27,730,368,972	-	-	-	27,730,368,972	*Land*
Bangunan dan prasarana	169,318,805,767	-	-	-	169,318,805,767	*Building and infrastructure*
Mesin dan peralatan	219,093,500	-	-	-	219,093,500	*Machineries and equipment*
Peralatan kantor	192,198,580	-	-	-	192,198,580	*Office equipment*
Jumlah	197,460,466,819	-	-	-	197,460,466,819	*Total*
Dikurangi : **Akumulasi penyusutan**						***Less :*** ***Accumulated depreciation***
Bangunan dan prasarana	78,334,375,953	6,529,417,712	-	-	84,863,793,665	*Building and infrastructure*
Mesin dan peralatan	71,569,375	41,080,033	-	-	112,649,408	*Machineries and equipment*
Peralatan kantor	167,917,330	5,906,250	-	-	173,823,580	*Office equipment*
Jumlah	78,573,862,658	6,576,403,995	-	-	85,150,266,653	*Total*
Nilai tercatat - bersih	**118,886,604,161**				**112,310,200,166**	***Carrying amount - net***

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2025

Balance and movement - 31 December 2025

Jenis properti investasi	1 Januari/ *January* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	31 Desember/ *December* 2025	*Type of investment properties*
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Tanah	27,730,368,972	-	-	-	27,730,368,972	*Land*
Bangunan dan prasarana	169,318,805,767	-	-	-	169,318,805,767	*Building and infrastructure*
Mesin dan peralatan	116,745,000	102,348,500	-	-	219,093,500	*Machineries and equipment*
Peralatan kantor	160,698,580	31,500,000	-	-	192,198,580	*Office equipment*
Jumlah	197,326,618,319	133,848,500	-	-	197,460,466,819	*Total*

11. Properti investasi (lanjutan)

11. Investment properties *(continued)*

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2025 (lanjutan)

Balance and movement - 31 December 2025 (continued)

Jenis properti investasi	1 Januari/ *January* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	31 Desember/ *December* 2025	*Type of investment properties*
Dikurangi : **Akumulasi penyusutan**						***Less :*** ***Accumulated depreciation***
Bangunan dan prasarana	69,628,485,668	8,705,890,285	-	-	78,334,375,953	*Building and infrastructure*
Mesin dan peralatan	22,868,855	48,700,520	-	-	71,569,375	*Machineries and equipment*
Peralatan kantor	160,698,580	7,218,750	-	-	167,917,330	*Office equipment*
Jumlah	69,812,053,103	8,761,809,555	-	-	78,573,862,658	*Total*
Nilai tercatat - bersih	**127,514,565,216**				**118,886,604,161**	***Carrying amount - net***

Tanah per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dengan luas 65.221 m^2 terletak di Kawasan Industri MM2100 telah digunakan sebagai *Standard Factory Building (SFB)*, *Food and Fit Building,* Hotel Enso dan bangunan perkantoran di Kawasan Industri MM2100.

Land on 30 September 2026 and 31 December 2025 represents land with area of 65,221 sq. m which is located in MM2100 Industrial Town has used for Standard Factory Building (SFB), Food and Fit Building, Enso Hotel and office building in MM2100 Industrial Town.

Pada tahun 2026, properti investasi diasuransikan kepada PT Asuransi Tokio Marine dan PT Asuransi MSIG Indonesia - pihak ketiga dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 264.502.600.000.

In 2026, investment properties are insured to PT Asuransi Tokio Marine and PT Asuransi MSIG Indonesia - third party with the sum insured amounting to Rp 264,502,600,000.

Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian properti investasi yang diasuransikan.

The Group's management believes that the sum insured is adequate to cover any possible losses of the insured investment properties.

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

Depreciation expense for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows :

	30 September / *September* 2026	2025	
Beban pokok pendapatan	5,041,928,362	4,826,177,722	*Cost of revenues*
Beban umum dan administrasi	1,534,475,633	1,743,497,169	*General and administrative expenses*
Jumlah	**6,576,403,995**	**6,569,674,891**	***Total***

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen yaitu KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan tertanggal 18 Maret 2025, nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 331.571.314.585.

Based on appraisal reports from independent appraiser namely KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan dated 18 March 2025, the aggregate market value of the land and buildings of investment properties for the year ended 31 December 2024 amounting to Rp 331,571,314,585.

Manajemen Grup berkeyakinan tidak ada penurunan nilai properti investasi sehingga tidak ada penyisihan penurunan nilai properti investasi.

The Group's management believes that there is no impairment of investment properties therefore there is no provision for decline in value of investment properties.

12. Aset tetap / *12. Fixed assets*

Saldo dan perubahan – 30 September 2026 / *Balance and movement – 30 September 2026*

Jenis aset tetap / *Type of fixed assets*	1 Januari/ *January* 2026	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	30 September / *September* 2026
Harga perolehan / *Acquisition cost*					
Tanah / *Land*	5,551,535,759	-	-	-	5,551,535,759
Bangunan dan prasarana / *Buildings and infrastructure*	151,364,437,646	-	-	-	151,364,437,646
Inventaris kantor / *Office equipment*	11,994,245,336	273,825,000	-	-	12,268,070,336
Kendaraan / *Vehicles*	18,324,680,299	955,670,179	167,440,000	-	19,112,910,478
Mesin dan peralatan / *Machineries and equipment*	25,404,083,527	444,300,000	-	-	25,848,383,527
Perlengkapan hotel / *Hotel equipment*	6,996,109,641	-	-	-	6,996,109,641
Jumlah / *Total*	219,635,092,208	1,673,795,179	167,440,000	-	221,141,447,387
Dikurangi : Akumulasi penyusutan / *Less : Accumulated depreciation*					
Bangunan dan prasarana / *Buildings and infrastructure*	63,091,834,327	5,749,066,866	-	-	68,840,901,193
Inventaris kantor / *Office equipment*	11,616,163,421	165,986,678	-	-	11,782,150,099
Kendaraan / *Vehicles*	14,505,953,775	875,172,482	167,440,000	-	15,213,686,257
Mesin dan peralatan / *Machineries and equipment*	17,046,918,587	3,157,589,040	-	-	20,204,507,627
Perlengkapan hotel / *Hotel equipment*	6,649,980,704	94,331,350	-	-	6,744,312,054
Jumlah / *Total*	112,910,850,814	10,042,146,416	167,440,000	-	122,785,557,230
Nilai tercatat - bersih / *Carrying amount - net*	**106,724,241,394**				**98,355,890,157**

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2025 / *Balance and movement - 31 December 2025*

Jenis aset tetap / *Type of fixed assets*	1 Januari/ *January* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	Pemindahan ke kelompok lainnya/ *Transfer to other category*)*	31 Desember/ *December* 2025
Harga perolehan / *Acquisition cost*						
Tanah / *Land*	5,551,535,759	-	-	-	-	5,551,535,759
Bangunan dan prasarana / *Buildings and infrastructure*	151,364,437,646	-	-	-	-	151,364,437,646
Inventaris kantor / *Office equipment*	11,823,391,264	170,854,072	-	-	-	11,994,245,336
Kendaraan / *Vehicles*	20,377,242,443	3,380,137,856	5,432,700,000	-	-	18,324,680,299
Mesin dan peralatan / *Machineries and equipment*	25,404,083,527	-	-	-	-	25,404,083,527
Peralatan *fiber* optik / *Fiber optic equipment*	13,822,928,842	1,159,060,520	-	-	14,981,989,362	-
Perlengkapan hotel / *Hotel equipment*	6,938,109,641	128,000,000	70,000,000	-	-	6,996,109,641
Jumlah / *Total*	235,281,729,122	4,838,052,448	5,502,700,000	-	14,981,989,362	219,635,092,208
Dikurangi : Akumulasi penyusutan / *Less : Accumulated depreciation*						
Bangunan dan prasarana / *Buildings and infrastructure*	55,426,411,841	7,665,422,486	-	-	-	63,091,834,327
Inventaris kantor / *Office equipment*	11,367,117,074	249,046,347	-	-	-	11,616,163,421
Kendaraan / *Vehicles*	18,419,694,533	1,090,957,725	5,003,016,666	(1,681,817)	-	14,505,953,775
Mesin dan peralatan / *Machineries and equipment*	16,200,681,707	844,555,063	-	1,681,817	-	17,046,918,587
Peralatan *fiber* optik / *Fiber optic equipment*	2,996,249,262	1,611,707,885	-	-	4,607,957,147	-
Perlengkapan hotel / *Hotel equipment*	6,580,667,791	139,312,913	70,000,000	-	-	6,649,980,704
Jumlah / *Total*	110,990,822,208	11,601,002,419	5,073,016,666	-	4,607,957,147	112,910,850,814
Nilai tercatat - bersih / *Carrying amount - net*	**124,290,906,914**					**106,724,241,394**

*) Pemindahan ke kelompok lainnya meliputi pemindahan aset yang dimiliki untuk dijual.

*) *Transfer to other category consisting of transfer into assets held for sale.*

12. Aset tetap (lanjutan)

Seluruh aset tetap yang dimiliki adalah atas nama Grup.

Pada tahun 2026, beberapa aset tetap telah diasuransikan melalui pihak ketiga dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 288.027.028.348.

Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian aset tetap yang dipertanggungkan.

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

	30 September / *September*		
	2026	2025	
Beban pokok pendapatan	5,042,590,960	6,674,584,602	*Cost of revenues*
Beban umum dan administrasi	4,999,555,456	2,630,307,135	*General and administrative expenses*
Jumlah	**10,042,146,416**	**9,304,891,737**	***Total***

Laba penjualan aset tetap untuk periode sembilan bulan yang berakhir tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

	30 September / September		
	2026	2025	
Nilai tercatat bersih aset tetap yang dijual	-	429,683,333	*Net carrying amount of fixed assets sold*
Harga jual aset tetap	67,000,000	1,664,750,000	*Selling price of fixed assets*
Pajak	(6,639,640)	(9,909,910)	*Taxes*
Hasil penjualan aset tetap	60,360,360	1,654,840,090	*Proceeds from sales of fixed assets*
Laba penjualan aset tetap	**60,360,360**	**1,225,156,757**	***Gain on sales of fixed assets***

Laba penjualan aset tetap dicatat pada pendapatan lain-lain - bersih.

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026, Perusahaan menerima kas dari penjualan aset tetap sebesar Rp 475.888.870, yang terdiri dari penerimaan atas penjualan aset tetap tahun berjalan sebesar Rp 67.000.000 dan penerimaan atas penjualan aset tetap tahun 2024 sebesar Rp 408.888.870.

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025, Perusahaan menerima kas dari penjualan aset tetap sebesar Rp 2.284.749.997, yang terdiri dari penerimaan atas penjualan aset tetap tahun berjalan sebesar Rp 1.664.750.000 dan penerimaan atas penjualan aset tetap tahun 2024 sebesar Rp 619.999.997.

Manajemen Grup berkeyakinan tidak ada penurunan nilai aset tetap sehingga tidak ada penyisihan penurunan nilai aset tetap.

***12. Fixed assets** (continued)*

The whole of fixed assets are owned by the Group.

In 2026, parts of fixed assets are insured to third party with the sum insured amounting to Rp 288,027,028,348.

The Group's management believes that the sum insured is adequate to cover any possible losses of the insured fixed assets.

Depreciation expense for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows :

Gain on sales of fixed assets for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows :

Gain on sales of fixed assets is recorded under other income - net.

For the nine months period ended 30 September 2026, the Company received cash proceeds from the disposal of fixed assets amounting to Rp 475,888,870, comprising proceeds from disposals in the current year of Rp 67,000,000 and proceeds from disposals in 2024 of Rp 408,888,870.

For the nine months period ended 30 September 2025, the Company received cash proceeds from the disposal of fixed assets amounting to Rp 2,284,749,997, comprising proceeds from disposals in the current year of Rp 1,664,750,000 and proceeds from disposal in 2024 of Rp 619,999,997.

The Group's management believes that there is no impairment of fixed assets therefore there is no provision for decline in value of fixed assets.

13. Utang usaha / *13. Trade payables*

Terdiri dari : / *Consist of :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak berelasi :			*Related parties :*
Pemasok	-	500,000	*Suppliers*
Lain-lain (Catatan 30b)	4,731,903,832	20,789,734,381	*Others (Note 30b)*
	4,731,903,832	20,790,234,381	
Pihak ketiga :			*Third parties :*
Kontraktor	10,315,469,625	10,706,068,732	*Contractors*
Pemasok	656,233,707	624,254,501	*Suppliers*
Lain-lain	900,294,191	712,089,232	*Others*
	11,871,997,523	12,042,412,465	
Jumlah	**16,603,901,355**	**32,832,646,846**	***Total***

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut : / *The details of the aging schedule for trade payables are as follows :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak berelasi			*Related parties*
Belum jatuh tempo	4,024,366,456	19,470,266,413	*Not past due*
Sudah jatuh tempo			*Past due*
1 - 30 hari	-	-	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	-	-	*31 - 60 days*
61 - 90 hari	-	-	*61 - 90 days*
> 90 hari	707,537,376	1,319,967,968	*> 90 days*
Jumlah	4,731,903,832	20,790,234,381	*Total*
Pihak ketiga			*Third parties*
Belum jatuh tempo	8,788,864,116	7,334,568,286	*Not past due*
Sudah jatuh tempo			*Past due*
1 - 30 hari	1,198,743,815	2,651,558,632	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	193,400,000	175,520,737	*31 - 60 days*
61 - 90 hari	263,924,000	49,925,125	*61 - 90 days*
> 90 hari	1,427,065,592	1,830,839,685	*> 90 days*
Jumlah	11,871,997,523	12,042,412,465	*Total*
Jumlah utang usaha	**16,603,901,355**	**32,832,646,846**	***Total trade payables***

Rincian utang usaha berdasarkan jenis mata uang adalah sebagai berikut : / *The details of trade payables based on type of currency are as follows :*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak berelasi			*Related parties*
Dolar Amerika Serikat	707,537,376	1,319,467,968	*United States Dollars*
Rupiah	4,024,366,456	19,470,766,413	*Rupiah*
Jumlah	4,731,903,832	20,790,234,381	*Total*
Pihak ketiga			*Third parties*
Rupiah	11,871,997,523	12,042,412,465	*Rupiah*
Jumlah utang usaha	**16,603,901,355**	**32,832,646,846**	***Total trade payables***

14. Beban akrual / *14. Accrued expenses*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Bunga pinjaman bank	14,942,859,955	14,493,335,065	*Interest on bank loan*
Lain-lain	2,624,085,149	2,318,771,005	*Others*
Jumlah	**17,566,945,104**	**16,812,106,070**	***Total***

Lain-lain terdiri dari biaya operasional tertentu Grup yang masih harus dibayar.

Others consist of accrual of certain operating expenses of the Group.

15. Uang muka yang diterima / *15. Advances received*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Pihak ketiga :			*Third parties :*
Uang muka *maintenance fee* dan sewa	45,301,552,507	51,695,760,932	*Maintenance fee and rental advances*
Penjualan tanah kavling	31,319,974,688	48,372,154,688	*Sale plot of land*
Jumlah	**76,621,527,195**	**100,067,915,620**	***Total***

Merupakan uang muka diterima atas penjualan tanah kavling, *maintenance fee,* pendapatan sewa *standard factory building*, ruko dan sewa kantor.

Represents advances received on the sale plot of land, maintenance fee, rental income of standard factory building, shophouses and rental office.

16. Utang bank / *16. Bank loan*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,038,538,153,125	1,176,397,200,000	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
Provisi kredit	(13,303,685,339)	(13,303,685,339)	*Credit provisions*
Jumlah utang bank	1,025,234,467,786	1,163,093,514,661	*Total bank loan*
Bagian lancar	(211,383,871,875)	(183,812,062,500)	*Current portion*
Bagian jangka panjang	**813,850,595,911**	**979,281,452,161**	***Long term portion***

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tertanggal 12 Oktober 2023, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sampai dengan Rp 1.472.000.000.000. Tujuan dari fasilitas ini adalah untuk pembayaran pelunasan pinjaman sindikasi dalam mata uang Amerika Serikat dan fasilitas pinjaman sindikasi dalam mata uang Yen Jepang yang sudah ada. Jangka waktu pinjaman 84 bulan sejak tanggal penandatangan perjanjian. Perusahaan telah melakukan penarikan fasilitas kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan melakukan pelunasan penuh atas fasilitas pinjaman sindikasi dalam mata uang Amerika Serikat dan fasilitas pinjaman sindikasi dalam mata uang Yen Jepang.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Based on credit facility agreement between the Company and PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dated 12 October 2023, the Company received a credit facility amounted to Rp 1,472,000,000,000. The purpose of the purpose of the facility is for repayment of existing syndicated loan in United States Dollar currency and syndication loan in Japanese Yen currency. The period of the loan is 84 months from the agreement date. The Company has completed the drawdown of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk credit facility and has fully repaid the syndicated loan in United States Dollar currency and syndication loan in Japanese Yen currency.

16. Utang bank (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)

Jaminan atas pinjaman ini adalah pengalihan hak atas perjanjian penjualan tanah, fidusia atas piutang usaha milik Perusahaan dan Entitas Anak, jaminan atas rekening transaksi milik Grup, *Corporate Guarantee* atas nama Entitas Anak dan bidang-bidang tanah dan bangunan milik Perusahaan dan Entitas Anak di Kabupaten Bekasi dengan total luas 962.983 m^2 yang terdiri atas sertifikat HGB Gandasari No. 454 sampai dengan No. 456, No. 459, No. 462, No. 463, No. 466, No. 467, No. 470, No. 492 sampai dengan No. 498, No. 502, No. 503, No. 505, No. 508, No. 509, No. 523, No. 526, No. 527, No. 530, No. 531, No. 536, No. 537, No. 542 dan No. 543 dan sertifikat HGB Gandamekar No. 268 sampai dengan No. 279, No. 281 sampai dengan No. 288, No. 290 sampai dengan No. 293, No. 295 sampai dengan No. 299 dan No. 305, dan sertifikat HGB Jatiwangi No. 36, No. 48, No. 121, No. 217, No. 265, No. 359, No. 370, dan No. 407, dan sertifikat HGB Telajung No. 7489, dan sertifikat HGB di Cikedokan No.11, No. 38 No. 45, No. 119, No. 143, No. 155, No. 177, No. 183, No. 187, No. 259, No. 261, No. 270, No. 272, No. 274 sampai dengan No. 276, dan sertifikat HGB Sukasejati No. 2051, No. 2060, No. 2122, No. 2155, No. 2165, No. 2181 dan No. 2182. Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi kesepakatan keuangan yang ditetapkan dalam perjanjian.

Berdasarkan *Addendum* Pertama Perjanjian Kredit Loan tertanggal 29 Mei 2024, terdapat pergantian agunan tanah dimana sertifikat HGB Sukasejati No. 2155 dan No. 2182, sertifikat HGB Cikedokan No. 183 dan 187, sertifikat HGB Telajung No. 7489, sertifikat HGB Jatiwangi No. 36 dan No. 217 dengan luas 129.670 m^2 tidak lagi dijaminkan dan digantikan dengan sertifikat HGB Jatiwangi No. 37 dan sertifikat HGB Cikedokan No. 32 dengan luas 141.842 m2 sebagai jaminan.

Berdasarkan *Addendum* Kedua Perjanjian Kredit Term Loan tertanggal 8 Januari 2025, terdapat pergantian agunan tanah dimana sertifikat HGB Sukasejati No. 2122, sertifikat HGB Cikedokan No. 155 dan sertifikat HGB Jatiwangi No. 407 dengan luas 78.486 m^2 sudah tidak lagi dijaminkan.

Berdasarkan *Addendum* Ketiga Perjanjian Kredit Term Loan tertanggal 7 Juli 2026, terdapat pergantian agunan tanah dan bangunan dimana sertifikat HGB Cikedokan No. 38, No. 45, No. 270, No. 272, No. 274 sampai dengan no. 276 dan sertifikat HGB Gandasari No. 456, No. 459, No. 462, No. 463, No. 495, No. 523, No. 527, No. 536, No. 537, dengan luas 230.042 m2 sudah tidak lagi dijaminkan.

16. Bank loan *(continued)*

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk *(continued)*

The security for this loan are assignment for security purpose on land sales contract, fiducia securities over receivables owned by the Company and the Subsidiaries, pledge over the Group transaction accounts, Corporate Guarantee on behalf of the Subsidiaries and land and buildings owned by the Company and the Subsidiaries in Bekasi with total area of 962,983 sq.m which consists of Certificate of HGB Gandasari No. 454 up to No. 456, No. 459, No. 462, No. 463, No. 466, No. 467, No. 470, No. 492 up to No. 498, No. 502 , No. 503, No. 505, No. 508, No. 509, No. 523, No. 526, No. 527, No. 530, No. 531, No. 536, No. 537, No. 542 and No. 543, and Certificate of HGB Gandamekar No. 268 up to No. 279, No. 281 up to No. 288, No. 290 up to No. 293, No. 295 up to No. 299, and No. 305, and certificate of HGB Jatiwangi No. 36, No. 48, No. 121, No. 217, No. 265, No. 359, No. 370, and No. 407, and certificate of HGB Telajung No. 7489, and certificate of HGB Cikedokan No. 11, No. 38 No. 45, No. 119, No. 143, No. 155, No. 177, No. 183, No. 187, No. 259, No. 261, No. 270, No. 272, No. 274 up to No. 276, and certificate of HGB Sukasejati No. 2051, No. 2060, No. 2122, No. 2155, No. 2165, No. 2181, and No. 2182. The Company is required to fulfill the financial covenants stipulated in the agreement.

Based on the First Amendment to the Term Loan Credit Agreement dated May 29, 2024, there was a substitution of land collateral, whereby the Right to Build (Hak Guna Bangunan or "HGB") certificates Sukasejati No. 2155 and 2182, Cikedokan No. 183 and 187, Telajung No. 7489, and Jatiwangi No. 36 and 217, with a total area of 129,670 sq.m., were released as collateral and replaced by HGB certificates Jatiwangi No. 37 and Cikedokan No. 32, with a total area of 141,842 sq.m.

Based on the Second Amendment to the Term Loan Credit Agreement dated January 8, 2025, there was a substitution of land collateral, whereby HGB certificates Sukasejati No. 2122, Cikedokan No. 155, and Jatiwangi No. 407, with a total area of 78,486 sq.m., were released as collateral.

Based on the Third Amendment to the Term Loan Credit Agreement dated July 7, 2026, there was a substitution of land and building collateral, whereby HGB certificates Cikedokan No. 38, 45, 270, 272, and 274 to 276, and Gandasari No. 456, 459, 462, 463, 495, 523, 527, 536, and 537, with a total area of 230,042 sq.m., were released as collateral.

16. Utang bank (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)

Berdasarkan *Addendum* Keempat Perjanjian Kredit Term Loan tanggal 31 Agustus 2026, terdapat perubahan persyaratan atas agunan piutang usaha dan batas Rasio Kecukupan Jaminan (Security Coverage Ratio atau "SCR"). Perubahan tersebut meliputi penghapusan jaminan fidusia piutang usaha atas nama Perusahaan, PT Bekasi Matra Industrial Estate, dan PT Bekasi Surya Pratama, serta penurunan batas SCR yang wajib dipenuhi terhadap total fasilitas pinjaman bank.

Skedul pembayaran dengan angsuran tiga bulanan. Bunga pinjaman adalah 7,75% per tahun, tetap selama 2 tahun sejak penandatangan perjanjian kredit, setelah tahun kedua sampai dengan pinjaman lunas berlaku marjin tetap ditambah JIBOR tiga bulan per tahun.

Suku bunga akan berlaku tetap selama dua tahun pertama, dan selanjutnya disesuaikan berdasarkan suku bunga acuan ditambah margin. Berdasarkan surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tertanggal 1 Juli 2025, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas penyesuaian suku bunga terhadap fasilitas pinjaman tersebut. Penyesuaian terdiri dari JIBOR tenor 3 bulan ditambah margin, menjadi Compounded IndONIA 90 hari ditambah *spread adjustment* serta margin. Penyesuaian suku bunga ini berlaku efektif mulai tanggal 11 Oktober 2025.

Selama masa berlakunya perjanjian pinjaman bank, Perusahaan wajib mematuhi rasio keuangan sebagai berikut :

a) Rasio *Aggregate* CFO and *beginning cash balance to Last Twelve Months* (*LTM*) *principal and interest* tidak kurang dari 1,1x;

b) *Capitalization rate* tidak lebih dari 60%;

c) Rasio *Cash to current portion long term debt* tidak kurang dari 0,8x; dan

d) *Debt to equity ratio* tidak lebih dari 0,6x.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan telah mematuhi seluruh persyaratan yang diharuskan dalam perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran pokok pinjaman yang telah dibayarkan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 137.859.046.875 dan Rp 147.049.650.000.

Saldo per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 1.038.538.153.125 dan Rp 1.176.397.200.000.

Biaya pinjaman untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 53.525.760.229 dan Rp 73.989.205.752.

***16. Bank loan** (continued)*

***PT Bank Mandiri (Persero) Tbk** (continued)*

Based on the Fourth Amendment to the Term Loan Credit Agreement dated August 31, 2026, the requirements relating to the trade receivables collateral and the Security Coverage Ratio ("SCR") were amended. These amendments consist of the release of the fiduciary security over the trade receivables under the names of the Company, PT Bekasi Matra Industrial Estate, and PT Bekasi Surya Pratama, and a reduction in the minimum SCR required to be maintained in relation to the total loan facility.

Repayment schedule of loan by quarterly installment. The interest rate is 7.75% per annum, fixed for 2 years from the signing of the credit agreement, after the second year until the loan is paid off, a fixed margin plus three-months JIBOR per annum applies.

The interest rate remains fixed for the first two years, and will subsequently be adjusted based on a reference interest rate plus an applicable margin. Pursuant to the letter from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dated 1 July 2025, the Company has obtained approval for the interest rate adjustment applicable to the loan facility. The adjustment involves a transition from the JIBOR 3-months tenor plus a margin, to the 90-days Compounded IndONIA plus a spread adjustment and a margin. The adjustment to the interest rate became effective on 11 October 2025.

During the term of the bank loan agreement, the Company is required to comply the following financial ratios such as :

a) The ratio of Aggregate CFO and beginning cash balance to Last Twelve Months (LTM) principal and interest not less than 1.1x;

b) Capitalization rate not more than 60%;

c) Cash to current portion long-term debt ratio not less than 0.8x; and

d) Debt to equity ratio not more than 0.6x.

As of 30 September 2026 and 31 December 2025, the Company has complied with all covenants and requirements stipulated in the loan agreements.

Total loan principal payment has been paid for the nine months period ended 30 September 2026 and the year ended 31 December 2025 amounting to Rp 137,859,046,875 and Rp 147,049,650,000, respectively.

Balance as of 30 September 2026 and 31 December 2025 amounting to Rp 1,038,538,153,125 and Rp 1,176,397,200,000, respectively.

Borrowing cost for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are Rp 53,525,760,229 and Rp 73,989,205,752, respectively.

17. Uang jaminan / *17. Security deposits*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Terdiri dari :			*Consist of :*
Deposit dari sewa	6,097,713,733	5,952,514,914	*Rental deposits*
Deposit dari kontraktor	2,681,779,899	2,638,325,651	*Contractor deposits*
Deposit pelanggan	1,994,250,000	-	*Customer deposits*
Jumlah	**10,773,743,632**	**8,590,840,565**	***Total***

18. Liabilitas imbalan kerja karyawan / *18. Employee benefits liabilities*

Grup membukukan liabiltas imbalan kerja karyawan per tanggal 31 Desember 2025 sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku dan PSAK 219 "Imbalan Kerja" dihitung oleh aktuaris independen yaitu Kantor Konsultan Aktuaria (KKA) Agus Susanto. Liabilitas imbalan kerja yang dibukukan di laporan keuangan konsolidasian interim per tanggal 30 September 2026 dan beban imbalan kerja untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 adalah berdasarkan proyeksi yang dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria (KKA) Agus Susanto. Penilaian aktuarial mengadopsi metode aktuarial "*Projected Unit Credit*".

The Group recorded employee benefits liabilities as of 31 December 2025 in accordance with the prevailing Labor Law and PSAK 219 "Employee Benefits" are calculated by an independent actuary by Kantor Konsultan Aktuaria (KKA) Agus Susanto. Employee benefits liabilities recorded in the interim consolidated financial statements as of 30 September 2026 and employee benefits expense for the nine months period ended 30 September 2026 are based on the projections calculated by Kantor Konsultan Aktuaria (KKA) Agus Susanto. Actuarial valuation adopts actuarial methods "Projected Unit Credit".

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim adalah sebagai berikut :

Employee benefits expense in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows :

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Biaya jasa kini	1,222,450,817	1,454,072,294	*Current service cost*
Biaya bunga	728,179,324	897,553,805	*Interest cost*
Biaya jasa lalu	(50,079,669)	-	*Past service cost*
Aktuarial laba (rugi)	(16,252,755)	1,404,265,795	*Gain (loss) on actuarial*
Jumlah	**1,884,297,717**	**3,755,891,894**	***Total***

Rekonsiliasi jumlah yang diakui di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim :

Reconciliation of amounts recognized in the interim consolidated statements of financial position :

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Nilai kini liabilitas	17,009,327,842	15,747,408,495	*Present value of obligation*
Nilai wajar aset program	-	-	*Fair value of plan assets*
Jumlah liabilitas yang diakui di dalam laporan posisi keuangan	**17,009,327,842**	**15,747,408,495**	***Total liabilities recognized in the statements of financial position***

Mutasi liabilitas bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian interim adalah sebagai berikut :

The movements in net liabilities in the interim consolidated statements of financial position are as follows :

	30 September / September *2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Saldo awal	15,747,408,495	12,731,998,223	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	1,884,297,717	3,755,891,894	*Current year's expenses*
Penghasilan komprehensif lain	34,373,768	324,172,211	*Other comprehensive income*
Pembayaran manfaat	(656,752,138)	(1,064,653,833)	*Benefits payments*
Saldo akhir	**17,009,327,842**	**15,747,408,495**	***Ending balance***

18. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan) ***18. Employee benefits liabilities*** *(continued)*

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut :

Key assumption used in determining the actuarial valuation are as follows :

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Tingkat diskonto	4.80% - 6.70%	4.80% - 6.70%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji	5.00%	5.00%	*Salary increment rate*
Tingkat kematian	Indonesia-IV (2019)	Indonesia-IV (2019)	*Mortality rate*
Usia pengunduran diri	57 tahun/ *old year*	57 tahun/ *old year*	*Retirement age*

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang untuk tanggal-tanggal yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

The sensitivity analysis of changes in main assumptions of the long-term employee benefits liabilities as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

		Dampak terhadap liabilitas imbalan kerja karyawan/ *Impact on employee benefits liabilities*		
	Perubahan asumsi/ *Change in assumptions*	Kenaikan dari asumsi/ *Increase in assumptions*	Penurunan asumsi/ *Decrease in assumptions*	
30 September 2026				*30 September 2026*
Bunga diskonto	1%	(505,395,093)	570,649,255	*Discount rate*
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	527,360,053	(475,631,648)	*Salary growth rate*
31 Desember 2025				*31 December 2025*
Bunga diskonto	1%	(612,903,168)	690,929,499	*Discount rate*
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	638,935,287	(577,370,738)	*Salary growth rate*

19. Modal saham ***19. Capital stock***

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
Modal dasar	2,800,000,000,000	2,800,000,000,000	*Authorized capital*
Telah ditempatkan dan disetor penuh	964,731,115,000	964,731,115,000	*Issued and fully paid*

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Pemegang Saham No. 49 tanggal 9 Desember 2011, Notaris Dr. Misahardi Wilamarta SH. MH. M.Kn. LL.M., di Jakarta, pemegang saham antara lain telah menyetujui :

Based on Deed of Minute of Shareholder Meeting No. 49 dated 9 December 2011 by Notary Dr. Misahardi Wilamarta SH. MH. M.Kn. LL.M., in Jakarta that the shareholder among other have agreed :

a. Perubahan nominal saham Perseroan yang semula sebesar Rp 1.000 menjadi Rp 100 per saham.

a. The changes of nominal of share from previously Rp 1,000 to become Rp 100 per share.

b. Perubahan nominal saham Perseroan yang semula sebesar Rp 1.000 menjadi Rp 100 per saham.

b. The changes of nominal of share from previously Rp 1,000 to become Rp 100 per share.

c. Peningkatan modal dasar dari semula Rp 700.000.000.000 terbagi atas 700.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 menjadi Rp 2.800.000.000.000 terbagi atas 28.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham.

c. To increase authorized capital of Rp 700,000,000,000 consisting of 700,000,000 shares with par value of Rp 1,000 become Rp 2,800,000,000,000 consist of 28,000,000,000 share with par value Rp 100 per share.

d. Penawaran Umum Saham Perdana (Initial Public Offering/IPO) melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak-banyaknya sebesar 1.800.000.000 saham.

d. Initial Public Offering through the issuance of new share from unissued shares of the Company as many as 1,800,000,000 shares.

e. Untuk menerbitkan waran dalam jumlah sebanyak-banyaknya 900.000.000. Waran seri I di mana 1 waran dapat dikonversi menjadi 1 saham setelah IPO.

e. To issue warrants as many as 900,000,000 warrants. Warrant Series I in which one warrant can be converted into one share after the IPO.

Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-62997.AH.01.02.Tahun 2011 tanggal 20 Desember 2011.

The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-62997.AH.01.02. Tahun 2011 dated 20 December 2011.

19. Modal saham (lanjutan)

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

***19. Capital stock** (continued)*

The following composition of shareholders as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follows:

Pemegang saham/ *Shareholder's name*	Jumlah saham/ *Number of share*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of ownership* (%)	Jumlah/ *Total* (Rp)
PT Argo Manunggal Land Development	4,643,604,400	48.13	464,360,440,000
Nomura Singapore Limited S/A Daiwa House Industry Corporate Ltd.	964,750,000	10.00	96,475,000,000
Hungkang Sutedja	7,000,000	0.07	700,000,000
Masyarakat/ *Public*	4,031,956,750	41.80	403,195,675,000
Jumlah/ *Total*	**9,647,311,150**	**100.00**	**964,731,115,000**

20. Tambahan modal disetor ***20. Additional paid-in capital***

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
a. Agio saham - bersih	197,261,384,505	197,261,384,505	*a. Shares premium - net*
b. Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali (catatan 2)	958,690,593	958,690,593	*b. Difference in value of business combination transactions of entities under common control (note 2)*
c. Pengampunan pajak	30,732,417,630	30,732,417,630	*c. Tax amnesty*
d. Peningkatan modal saham entitas anak (catatan 1d)	2,201,080,113	2,201,080,113	*d. Increase in share capital subsidiary (note 1d)*
Jumlah	**231,153,572,841**	**231,153,572,841**	***Total***

a. Agio saham – bersih ***a. Shares premium – net***

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
i. Penawaran Umum Saham Perdana	123,550,000,000	123,550,000,000	*i. Initial Public Offering*
ii. Konversi waran seri 1 menjadi modal saham	88,231,115,000	88,231,115,000	*ii. Conversion of warrant series 1 to share capital*
Agio saham	211,781,115,000	211,781,115,000	*Shares premium*
iii. Biaya emisi saham	(14,519,730,495)	(14,519,730,495)	*iii. Share issuance costs*
Agio saham - bersih	**197,261,384,505**	**197,261,384,505**	***Shares premium - net***

i. Melalui Penawaran Umum Saham Perdana pada bulan April 2012, Perusahaan menerima Rp 300.050.000.000 untuk penerbitan 1.765.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 100 per lembar saham dengan harga penawaran sebesar Rp 170 per saham.

i. Through the Initial Public Offering in April 2012, the Company has received Rp 300,050,000,000 for the issuance of 1,765,000,000 shares with a nominal value of Rp 100 per share with offering price amounting to Rp 170 per share.

20. Tambahan modal disetor (lanjutan)

a. Agio saham – bersih (lanjutan)

ii. Melalui Penawaran Umum Saham Perdana pada bulan April 2012, Perusahaan menerima Rp 300.050.000.000 untuk penerbitan 1.765.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 100 per lembar saham dengan harga penawaran sebesar Rp 170 per saham.

iii. Bersamaan dengan Penawaran Umum Saham Perdana, Perusahaan menerbitkan 882.500.000 waran seri 1 yang dapat diperdagangkan di pasar tunai mulai 10 April 2012 sampai 9 April 2015 dan periode pelaksanaan waran seri 1 mulai 10 Oktober 2012 sampai 10 April 2015, di mana pemegang waran seri 1 berhak untuk membeli satu saham baru dengan nominal Rp 100 per saham dengan harga pelaksanaan Rp 200 per saham.

iv. Biaya emisi saham

Merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana.

b. Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali

Merupakan kelebihan biaya perolehan atas aset bersih PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") pada tahun 2011 di atas nilai bukunya ketika Perusahaan mengakuisisi BMIE dari pihak sepengendali (lihat catatan 2).

c. Pengampunan pajak

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
a. Perusahaan	8,720,000,000	8,720,000,000	*a. The Company*
b. Entitas anak tertentu	22,012,417,630	22,012,417,630	*b. Certain subsidiary*
Jumlah	**30,732,417,630**	**30,732,417,630**	***Total***

a. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tanggal 20 Maret 2017, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 8.720.000.000. Berdasarkan penyataan harta tersebut, Perusahaan telah membayar uang tebusan sebesar Rp 436.000.000 pada tanggal 28 Februari 2017.

***20. Additional paid-in capital** (continued)*

***a. Shares premium – net** (continued)*

ii. Through the Initial Public Offering in April 2012, the Company has received Rp 300,050,000,000 for the issuance of 1,765,000,000 shares with a nominal value of Rp 100 per share with offering price amounting to Rp 170 per share.

iii. In conformity with the Initial Public Offering, the Company issued 882,500,000 warrant series 1 which can be traded in market starting from 10 April 2012 to 9 April 2015 and the period of execution of warrant series 1 starting from 10 October 2012 to 10 April 2015, whereas the warrant holders have the right to buy one new share with nominal of Rp 100 per share at the price Rp 200 per share.

iv. Shares issuance costs

Represents costs incurred by the Company in relation to Initial Public Offering of the Company's share.

b. Difference in value of business combination transactions of entities under common control

Represents the excess of the acquisition cost of the net assets of PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") in 2011 over its book value when the Company acquired BMIE from under common control party (see note 2).

c. Tax amnesty

a. Based on Tax Amnesty Approval Letter dated 20 March 2017, the Company submitted Assets Declaration Form for Tax Amnesty which received to Tax Office with net assets declared amounting to Rp 8,720,000,000. Based on the declaration of the assets, the Company paid a redemption money amounted Rp 436,000,000 on 28 February 2017.

20. Tambahan modal disetor (lanjutan)

c. Pengampunan pajak (lanjutan)

b. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tanggal 30 Desember 2016, Entitas Anak telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 22.087.400.000. Berdasarkan penyataan harta tersebut, Entitas Anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 662.622.000 pada tanggal 27 Desember 2016.

Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak Entitas Anak adalah sebesar Rp 22.012.417.630.

d. Peningkatan modal saham entitas anak

Merupakan peningkatan modal saham pada Entitas Anak. (lihat catatan 1d)

20. Additional paid-in capital *(continued)*

c. Tax amnesty *(continued)*

b. Based on Tax Amnesty Approval Letter dated 30 December 2016, certain Subsidiary submitted Assets Declaration Form for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 22,087,400,000. Based on the declaration of the assets, the Subsidiary paid a redemption money amounted Rp 662,622,000 on 27 December 2016.

Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of Subsidiaries is Rp 22,012,417,630.

d. Increase in share capital subsidiary

Represents the increasing of share capital in Subsidiary. (see note 1d)

21. Kepentingan nonpengendali

21. Non-controlling interests

	30 September / *September 2026*		31 Desember/ *December 2025*		
	Jumlah/ *Total*		%		
Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak					*Non-controlling interests in net assets of Subsidiaries*
PT Bekasi Matra Industrial Estate	141,037,854	0.01	148,033,605	0.01	*PT Bekasi Matra Industrial Estate*
PT Bekasi Surya Pratama	46,273,631	0.01	52,101,379	0.01	*PT Bekasi Surya Pratama*
PT Best Sinar Nusantara	230,529,810	0.29	242,816,529	0.29	*PT Best Sinar Nusantara*
	417,841,295		**442,951,513**		

	30 September / *September*				
	2026		2025		
	Jumlah/ *Total*	%	Jumlah/ *Total*	%	
Bagian kepentingan nonpengendali atas penghasilan (rugi) komprehensif bersih Entitas Anak					*Non-controlling interests in net comprehensive income (loss) of Subsidiaries*
PT Bekasi Matra Industrial Estate	954,204	0.01	855,471	0.01	*PT Bekasi Matra Industrial Estate*
PT Bekasi Surya Pratama	35,034	0.01	137,367	0.01	*PT Bekasi Surya Pratama*
PT Best Sinar Nusantara	(12,286,719)	0.29	(7,364,457)	0.29	*PT Best Sinar Nusantara*
	(11,297,481)		**(6,371,619)**		

22. Saldo laba

Per tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 saldo laba dicadangkan masing-masing sebesar Rp 192.946.223.000.

22. Retained earnings

As of 30 September 2026 and 31 December 2025 balance of retained earnings appropriated amounting to Rp 192,946,223,000, respectively.

23. Pendapatan / *Revenues*

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut : / *Details of revenues are as follows :*

	30 September / *September* 2026	2025	
Tanah	265,230,625,000	92,084,324,439	*Land*
Maintenance fee, *service charge*, air dan sewa	144,651,444,242	119,333,882,544	*Maintenance fee, service charge, water and rental*
Hotel	8,250,409,910	11,009,100,790	*Hotel*
Lain-lain	23,440,191,346	23,658,588,323	*Others*
Jumlah	**441,572,670,498**	**246,085,896,096**	***Total***

Penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan bersih : / *Sales to individual customers that exceeded 10% from total net revenues :*

	30 September / *September* 2026	2025	
PT Handal Gemilang Sentosa	170,000,000,000	-	*PT Handal Gemilang Sentosa*
PT API International Indonesia	47,360,000,000	-	*PT API International Indonesia*
PT Multisarana Bahteramandiri	-	59,798,234,595	*PT Multisarana Bahteramandiri*
PT Tiga Sakti Adhimulia	-	29,936,000,000	*PT Tiga Sakti Adhimulia*
Jumlah	**217,360,000,000**	**89,734,234,595**	***Total***

24. Beban pokok pendapatan / *Cost of revenues*

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut : / *Details of cost of revenues are as follows :*

	30 September / *September* 2026	2025	
Tanah	88,694,391,598	35,501,411,081	*Land*
Maintenance fee, *service charge*, air dan sewa	56,424,574,404	48,245,783,994	*Maintenance fee, service charge, water and rental*
Hotel	7,549,421,231	7,886,796,448	*Hotel*
Lain-lain	5,207,763,602	7,099,137,770	*Others*
Jumlah	**157,876,150,835**	**98,733,129,293**	***Total***

Tidak ada pemasok individual yang melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan kecuali lihat catatan 30d. / *There are no individual suppliers that exceeded 10% of total cost of revenues except see note 30d.*

25. Beban penjualan / *Selling expenses*

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut : / *Details of selling expenses are as follows :*

	30 September / September 2026	2025	
Komisi	2,120,453,118	1,823,748,801	*Commission*
Promosi	1,472,944,740	568,283,889	*Promotion*
Lain-lain	198,852,068	249,711,714	*Others*
Jumlah	**3,792,249,926**	**2,641,744,404**	***Total***

26. Beban umum dan administrasi / *General and administrative expenses*

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut :

Details of general and administrative expenses are as follows :

	30 September / *September* 2026	2025	
Gaji dan tunjangan	58,510,707,788	59,270,786,538	*Salary and allowances*
Pajak Bumi dan Bangunan	8,527,426,509	4,481,452,483	*Land and Building Tax*
Penyusutan	6,534,031,089	4,373,804,304	*Depreciation*
Konsultan	4,579,759,999	4,764,488,743	*Consultant*
Penyisihan imbalan kerja karyawan	1,884,297,717	2,053,986,254	*Provision for employee benefits*
Pemeliharaan	1,182,081,041	1,183,599,767	*Maintenance*
Pajak dan perizinan	1,179,633,126	902,495,311	*Taxes and licenses*
Kendaraan	1,160,965,712	1,755,953,713	*Vehicles*
Listrik	1,112,760,907	1,155,647,242	*Electricity*
Sewa	950,776,833	1,077,804,775	*Rental*
Lain-lain	5,699,684,986	7,073,040,205	*Others*
Jumlah	**91,322,125,707**	**88,093,059,335**	***Total***

27. Beban keuangan / *Finance costs*

Terutama merupakan beban bunga atas utang bank.

Mainly represents interest expense on bank loan.

Jumlah beban keuangan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing Rp 53.594.266.446 dan Rp 74.022.736.939.

Total finance costs for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 amounting to Rp 53,594,266,446 and Rp 74,022,736,939, respectively.

28. Pendapatan lain-lain – bersih / *Other income – net*

Rincian pendapatan lain-lain - bersih adalah sebagai berikut :

Details of other income - net are as follows :

	30 September / *September* 2026	2025	
Bunga deposito berjangka	8,494,446,085	4,114,218,077	*Interest income from time deposits*
Laba selisih kurs	2,463,103,080	1,012,140,257	*Foreign exchange gain*
Bunga jasa giro	2,023,338,410	1,479,434,128	*Interest income from current account*
Keuntungan aset yang dimiliki untuk dijual	1,818,067,785	-	*Gain on sales of assets held for sale*
Laba penjualan aset tetap	60,360,360	1,225,156,757	*Gain on sales of fixed assets*
Lain-lain	(3,675,684,708)	(1,356,997,040)	*Others*
Jumlah	**11,183,631,012**	**6,473,952,179**	***Total***

29. Laba (rugi) bersih periode berjalan per saham / *Current period net earnings (loss) per share*

Laba (rugi) per saham dasar

Basic earnings (loss) per share

Laba (rugi) bersih periode berjalan per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebagai pembilang dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode yang bersangkutan sebagai penyebut.

Current period net earnings (loss) per share - basic are computed by dividing current period net profit (loss) attributable to owners of the parent as numerator with the related weighted average number of outstanding shares during the period as denominator.

29. Laba (rugi) periode berjalan per saham (lanjutan) / ***29. Current period net earnings (loss) per share*** *(continued)*

	30 September / *September* 2026	2025	
Laba (rugi) per saham dasar			***Basic earnings (loss) per share***
Laba (rugi) bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	134,116,926,355	(19,304,275,184)	*Current period net profit (loss) per share attributable to the owner of the parent*
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	9,647,311,150	9,647,311,150	*Weighted average number of share outstanding*
Laba (rugi) per saham dasar	**13.90**	**(2.00)**	***Basic earnings (loss) per share***

30. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi / ***30. Related parties balances and transactions***

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

The details of relationship nature and type of material transactions with related parties are as follows:

Pihak berelasi/ *Related parties*	Sifat hubungan istimewa/ *Nature of relationship*	Transaksi/ *Transactions*
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	Manajemen kunci yang sama/ *The same key management*	Piutang usaha/ *Trade receivables* Utang usaha/*Trade payables* Beban pokok pendapatan/ *Cost of revenues*
PT Kawasan Lintas Biru Digital	Manajemen kunci yang sama/ *The same key management*	Pendapatan/ Revenues

Saldo dan transaksi pihak berelasi dengan jumlah di atas Rp 1.000.000.000 untuk transaksi dengan orang atau anggota keluarga atau 0,5% dari modal disetor untuk transaksi dengan entitas adalah sebagai berikut :

The balance and transaction with related parties with the amount of Rp 1,000,000,000 or above for the transaction with people or family or 0.5% from paid-in capital for the transaction with entity are as follows :

a. Piutang usaha (lihat catatan 6) / *a. Trade receivables (see note 6)*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	631,653,991	7,164,334,926	*PT Megalopolis Manunggal Industrial Development*
Persentase terhadap jumlah aset	0.01%	0.12%	*Percentage from total assets*

Piutang usaha merupakan piutang yang timbul dari pembagian hasil atas penyerahan jasa konektivitas listrik, pemeliharaan kawasan, penyediaan air bersih dan pengolahan air kotor.

Trade receivables represent amounts receivable from revenue sharing on electricity connectivity, estate maintenance, clean water supply and wastewater treatment services.

b. Utang usaha (lihat catatan 13) / *b. Trade payables (see note 13)*

	30 September / *September 2026*	31 Desember/ *December 2025*	
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	4,698,222,832	20,789,734,381	*PT Megalopolis Manunggal Industrial Development*
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0.40%	1.19%	*Percentage from total liabilities*

Utang usaha merupakan utang atas *maintenance fee*, air bersih, pengolahan air kotor, dan jasa keamanan.

Trade payables represent payable on maintenance fee, water, waste water treatment and security services.

30. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

30. Related parties balances and transactions *(continued)*

c. Pendapatan (lihat catatan 23)

c. Revenues (see note 23)

	30 September / *September* 2026	2025	
PT Kawasan Lintas Biru Digital	22,297,877,986	-	*PT Kawasan Lintas Biru Digital*
Persentase terhadap jumlah pendapatan	5,05%	-	*Percentage from total revenues*

Pendapatan merupakan pendapatan yang diperoleh dari jasa *service charge*, penyediaan air bersih, pengolahan air kotor, pemanfaatan infrastruktur kawasan serta penjualan aset yang dimiliki untuk dijual.

Revenue represents income derived from service charges, clean water supply, wastewater treatment, the utilization of estate infrastructure and the sales on asset held for sale.

d. Beban pokok pendapatan (lihat catatan 24)

d. Cost of revenues (see note 24)

	30 September / September 2026	2025	
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	32,731,112,250	28,379,591,303	*PT Megalopolis Manunggal Industrial Development*
Persentase terhadap jumlah beban pokok pendapatan	20.73%	28.75%	*Percentage from total cost of revenues*

Beban pokok pendapatan merupakan beban yang timbul dari pemeliharaan kawasan, penyediaan air bersih dan pengolahan air kotor.

Cost of revenue represents expenses arising from estate maintenance, clean water supply and wastewater treatment.

31. Aset (liabilitas) moneter dalam mata uang asing

31. Monetary assets (liabilities) denominated in foreign currencies

	Dolar Amerika Serikat/ *US Dollar*		Ekuivalen Rupiah/ *Equivalent Rupiah*	
	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025	30 September/ *September* 2026	31 Desember/ *December* 2025
Aset/ *Assets*				
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	2,123,961	2,111,792	38,227,043,419	35,440,101,566
Piutang usaha/ *Trade receivables*	160,324	160,324	2,885,505,052	2,690,551,494
Jumlah aset moneter/ *Total monetary assets*	2,284,285	2,272,116	41,112,548,471	38,130,653,060
Liabilitas/ *Liabilties*				
Utang usaha/ *Trade payables*	(39,312)	(78,624)	(707,537,376)	(1,319,467,968)
Uang jaminan/ *Security deposits*	(28,888)	(28,888)	(519,923,524)	(484,795,899)
Jumlah liabilitas moneter/ *Total monetary liabilities*	(68,200)	(107,512)	(1,227,460,900)	(1,804,263,867)
Jumlah aset (liabilitas) moneter - bersih/ *Total monetary assets (liabilites) - net*	**2,216,085**	**2,164,604**	**39,885,087,571**	**36,326,389,193**

31. Aset (liabilitas) moneter dalam mata uang asing (lanjutan)

Kurs yang digunakan pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

Jenis mata uang asing	30 September / *September 2026*	31 Desember / *December 2025*	*Type of foreign currency*
1 Dolar Amerika Serikat ("USD")	17,998.00	16,782.00	*United States Dollars ("USD") 1*

31. Monetary assets (liabilities) denominated in foreign currencies *(continued)*

The exchange rates used as of 30 September 2026 and 31 December 2025 were as follows :

32. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan

a. Kebijakan manajemen risiko

Grup menghadapi risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen Grup terus menerus memantau proses manajemen risiko Grup untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan kontrol direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

1) Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo.

Risiko kredit Grup timbul dari investasi dalam saham, kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain. Manajemen menempatkan kas dan setara kas hanya pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk piutang usaha dan piutang lain-lain, kebijakan Grup adalah untuk bertransaksi dengan pihak yang layak kredit dan atau mendapatkan uang muka yang memadai, bila perlu, untuk menekan risiko kredit. Selain itu, piutang dipantau ketat secara berkelanjutan.

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut, bila diperlukan. (Lihat Catatan 6)

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing golongan aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim (lihat catatan 32c).

32. Financial risk management and fair value of financial instruments

a. Risk management policies

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

1) Credit risk

Credit risk arise from the possibility customers failure to fulfill their obligations in accordance with the normal terms of transaction on the due date.

The Group's credit risk arises from shares investments, cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables. Management places cash and cash equivalents only to banks which are reputable and reliable. For trade receivables and other receivables, the Group policy is to deal with creditworthy counterparties and/or obtaining sufficient down payment, where appropriate, to mitigate credit risk. In addition, these receivables are monitored closely on an ongoing basis.

Based on the evaluation, management will determine the estimated uncollectible amount for receivables and determine the establishment of an allowance for impairment losses on trade receivables, if needed. (See Note 6)

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the interim statements of financial position (see note 32c).

32. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

32. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies *(continued)*

1) Risiko kredit (lanjutan)

1) Credit risk *(continued)*

Tabel di bawah ini manyajikan analisa umur aset keuangan Grup pada tanggal-tanggal pelaporan.

The tables below present the aging analysis of the Group's financial assets as at reporting dates.

	30 September / *September* 2026						
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ *Neither past due nor impaired*	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ *Past due and/or impaired*
	Jumlah/ *Total*		1 - 30 hari/ *1 – 30 days*	31 – 60 hari/ *31 – 60 days*	61 – 90 hari/ *61 – 90 days*	≥ 90 hari / *≥ 90 days*	
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain/ *Financial assets measured at fair value through other comprehensive income :*							
Investasi dalam saham/ *Shares investments*	96,072,298,860	96,072,298,860	-	-	-	-	-
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ *Financial assets measured at amortized cost :*							
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	387,124,534,621	387,124,534,621	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ *Trade receivables*	112,422,156,021	108,150,097,344	930,085,428	102,912,896	19,253,923	103,319,966	3,116,486,464
Piutang lain-lain/ *Other receivables*	364,306,443	364,306,443	-	-	-	-	-
Jumlah/ *Total*	**595,983,295,945**	**591,711,237,268**	**930,085,428**	**102,912,896**	**19,253,923**	**103,319,966**	**3,116,486,464**

	31 Desember/ *December* 2025						
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ *Neither past due nor impaired*	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ *Past due and/or impaired*
	Jumlah/ *Total*		1 - 30 hari/ *1 – 30 days*	31 – 60 hari/ *31 – 60 days*	61 – 90 hari/ *61 – 90 days*	≥ 90 hari / *≥ 90 days*	
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain/ *Financial assets measured at fair value through other comprehensive income :*							
Investasi dalam saham/ *Shares investments*	96,072,298,860	96,072,298,860	-	-	-	-	-
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ *Financial assets measured at amortized cost :*							
Kas dan setara kas/ *Cash and cash equivalents*	349,884,005,974	349,884,005,974	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ *Trade receivables*	124,228,601,778	116,227,505,185	4,798,466,331	94,878,092	37,414,875	133,823,390	2,936,513,905
Piutang lain-lain/ *Other receivables*	2,318,201,953	2,318,201,953	-	-	-	-	-
Jumlah/ *Total*	**572,503,108,565**	**564,502,011,972**	**4,798,466,331**	**94,878,092**	**37,414,875**	**133,823,390**	**2,936,513,905**

2) Risiko mata uang asing

2) Foreign currency risk

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

Foreign currency exchange risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

32. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

2) Risiko mata uang asing (lanjutan)

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan reviu berkala atas eksposur mata uang asing tersebut. (Lihat Catatan 31)

Pada tanggal 30 September 2026, dengan semua variabel konstan, jika nilai tukar Rupiah menguat sebesar 5% atau melemah sebesar 5%, laba sebelum beban pajak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 masing-masing akan lebih rendah atau lebih tinggi sebesar Rp 1.994.254.379 terutama sebagai laba rugi atas transaksi kas dan setara kas, piutang usaha, utang usaha dan uang jaminan.

3) Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur utama Grup yang terkait dengan risiko suku bunga adalah utang bank.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut menunjukan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang bank, dimana semua variabel lainnya dianggap tetap terhadap laba (rugi) sebelum beban pajak Grup untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Kenaikan/penurunan suku bunga/ *Increase/decrease in interest rate*	Efek pada laba (rugi) sebelum beban pajak/ *Effect on profit (loss) before tax expenses*	
	30 Sep./ *Sep.* 2026	31 Des./ *Dec.* 2025
0.5%	(4,138,451,999)	(6,270,033,688)
(0.5%)	4,138,451,999	6,270,033,688

4) Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan menghadapi kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kurangnya dana.

32. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Risk management policies *(continued)*

2) Foreign currency risk *(continued)*

The Group in conducting its business activities mostly uses Rupiah currency in terms of sales transactions, purchases and operating expenses. Business transactions in foreign currencies are only carried out for special matters, and if this occurs, management will conduct periodic reviews of the foreign currency exposures. (See Note 31)

On 30 September 2026, with all other variables constant, if the rupiah strengthened by 5% or weakened by 5%, profit before tax expenses for the nine months period ended 30 September 2026 would be lower or higher by Rp 1,994,254,379 respectively mainly from gain or loss on transactions of cash and cash equivalents, trade receivables, trade payables and security deposits.

3) Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's main exposure relating to the interest rate risk is bank loan.

To minimize interest rate risk, the Company manages interest expense by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter into a new loan agreement.

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on the bank loan, with all other variables held constant, of the Group's profit (loss) before tax expenses for the nine months period 30 September 2026 and the year ended 31 December 2025 are as follows :

4) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds.

32. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

4) Risiko likuiditas (lanjutan)

Grup memantau likuiditasnya dengan memantau ketat jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar untuk kegiatan sehari-hari, serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit yang cukup, baik yang mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan.

32. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

a. Risk management policies *(continued)*

4) Liquidity risk *(continued)*

The Group monitors its liquidity by closely monitoring the payment scheduled of financial liabilities and cash outflows for daily activities, and ensuring adequate funding availability through an adequate of credit facilities both committed and uncommitted.

The following tables analyze the Group's financial liabilities which are settled on a net basis, grouping based on the remaining period until the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows.

	30 September/ *September* 2026					
	<= 1 tahun/ *<= 1 year*	> 1-2 tahun/ *> 1-2 years*	> 2-5 tahun/ *> 2-5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai tercatat/ *As reported*
Liabilitas keuangan/ *Financial liabilities*						
Utang bank/ *Bank loan*	211,383,871,875	220,574,475,000	606,579,806,250	-	1,038,538,153,125	1,025,234,467,786
Utang usaha/ *Trade payables*	16,603,901,355	-	-	-	16,603,901,355	16,603,901,355
Utang lain-lain/ *Other payables*	1,567,606,449	-	-	-	1,567,606,449	1,567,606,449
Beban akrual/ *Accrued expenses*	17,566,945,104	-	-	-	17,566,945,104	17,566,945,104
Uang jaminan/ *Security deposits*	10,773,743,632	-	-	-	10,773,743,632	10,773,743,632
Jumlah/ *Total*	**257,896,068,415**	**220,574,475,000**	**606,579,806,250**	**-**	**1,085,050,349,665**	**1,071,746,664,326**

	31 Desember/ *December* 2025					
	<= 1 tahun/ *<= 1 year*	> 1-2 tahun/ *> 1-2 years*	> 2-5 tahun/ *> 2-5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai tercatat/ *As reported*
Liabilitas keuangan/ *Financial liabilities*						
Utang bank/ *Bank loan*	183,812,062,500	220,574,475,000	772,010,662,500	-	1,176,397,200,000	1,163,093,514,661
Utang usaha/ *Trade payables*	32,832,646,846	-	-	-	32,832,646,846	32,832,646,846
Utang lain-lain/ *Other payables*	2,635,018,127	-	-	-	2,635,018,127	2,635,018,127
Beban akrual/ *Accrued expenses*	16,812,106,070	-	-	-	16,812,106,070	16,812,106,070
Uang jaminan/ *Security deposits*	8,590,840,565	-	-	-	8,590,840,565	8,590,840,565
Jumlah/ *Total*	**244,682,674,108**	**220,574,475,000**	**772,010,662,500**	**-**	**1,237,267,811,608**	**1,223,964,126,269**

b. Manajemen permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa rasio modal selalu dalam kondisi sehat agar dapat mendukung kinerja usaha dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi, kebutuhan Grup atas permodalan dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau pengembalian struktur modal atau menerbitkan surat saham. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

Secara periodik, Grup melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

b. Capital management

The main objective of the Group's capital management is to ensure that the capital ratio is always in a healthy condition in order to support business performance and maximize shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions, the Group's need for capital and the characteristics of their business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders, return capital structure or issue shares certificates. No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

Periodically, the Group conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use the proceeds to more profitable investment.

32. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas. Tujuan Grup adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

Rasio pinjaman terhadap modal Grup pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

	30 September / *September 2026*	31 Desember / *December 2025*	
Pinjaman	1,026,562,277,885	1,165,422,564,544	*Borrowings*
Jumlah ekuitas	4,589,968,478,796	4,455,911,035,379	*Total equity*
Rasio pinjaman terhadap modal	**0.22**	**0.26**	***Debt to equity ratio***

32. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

b. Capital management *(continued)*

Management also conducts capital monitoring by using some measures of financial leverage such as debt to equity ratio. The purpose of Group is trying to maintain the compliance as required by the lender.

The Group's debt to equity ratios as of 30 September 2026 and 31 December 2025 are as follow :

c. Estimasi nilai wajar

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

PSAK 113, "Pengukuran Nilai Wajar" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut :

a) harga kuotasian di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dimiliki pihak lain,
b) jika harga tersebut tidak tersedia, maka menggunakan input lain yang dapat diobservasi baik secara langsung atau secara tidak langsung, dan
c) jika harga yang dapat diobservasi dalam (a) dan (b) tidak tersedia, maka menggunakan teknik penilaian lain.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan :

c. Fair value estimation

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

PSAK 113, "Fair Value Measurement" requires disclosure of fair value measurements with the following levels of the fair value hierarchy :

a) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities by other party,
b) if the price is not available, then use other inputs that can be observed either directly or indirectly, and
c) If the prices that can be observed in (a) and (b) are not available, then use another valuation technique.

The table below describes the carrying amount and fair value of financial assets and liabilities :

	30 September/ *September* 2026		31 Desember/ *December* 2025		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan					***Financial assets***
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain :					*Financial assets measured at fair value through other comprehensive income :*
Investasi dalam saham	96,072,298,860	96,072,298,860	96,072,298,860	96,072,298,860	*Shares investments*
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :					*Financial assets measured at amortized cost :*
Kas dan setara kas	387,124,534,621	387,124,534,621	349,884,005,974	349,884,005,974	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	109,305,669,557	109,305,669,557	121,292,087,873	121,292,087,873	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	364,306,443	364,306,443	2,318,201,953	2,318,201,953	*Other receivables*
Jumlah aset keuangan	**592,866,809,481**	**592,866,809,481**	**569,566,594,660**	**569,566,594,660**	***Total financial assets***

32. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

32. Financial risk management and fair value of financial instruments *(continued)*

c. Estimasi nilai wajar (lanjutan)

c. Fair value estimation *(continued)*

	30 September/ *September* 2026		31 Desember/ *December* 2025		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Liabilitas keuangan					***Financial liabilities***
Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :					*Financial liabilities measured at amortized cost :*
Utang bank	1,025,234,467,786	1,025,234,467,786	1,163,093,514,661	1,163,093,514,661	*Bank loan*
Utang usaha	16,603,901,355	16,603,901,355	32,832,646,846	32,832,646,846	*Trade payables*
Utang lain-lain	1,567,606,449	1,567,606,449	2,635,018,127	2,635,018,127	*Other payables*
Beban akrual	17,566,945,104	17,566,945,104	16,812,106,070	16,812,106,070	*Accrued expenses*
Uang jaminan	10,773,743,632	10,773,743,632	8,590,840,565	8,590,840,565	*Security deposits*
Jumlah liabilitas keuangan	**1,071,746,664,326**	**1,071,746,664,326**	**1,223,964,126,269**	**1,223,964,126,269**	***Total financial liabilities***

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan disajikan di dalam laporan posisi keuangan mendekati nilai wajarnya karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan atau disajikan pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

The carrying amount of financial assets and liabilities presented in the statement of financial position approximates their fair value because of the insignificant effect of discounting or is presented at cost because their fair value cannot be measured reliably.

Manajemen menetapkan bahwa nilai tercatat (berdasarkan jumlah nosional) kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain, dan beban akrual kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena instrumen keuangan tersebut berjangka pendek dan dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Management has determined that the carrying amounts (based on notional amounts) of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables, other payables and accrued expenses are approximately at their fair value because these financial instruments are short-term and the impact of discounting is not significant.

Pada tahun 2026 dan 2025 nilai tercatat dari utang bank dengan suku bunga tetap kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

In 2026 and 2025 the carrying bank loan with fixed interest rates approximate their fair values as they are re-priced frequently.

Investasi dalam saham merupakan aset yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang tidak memiliki kuotasi harga pasar aktif dan dimana nilai wajarnya tidak dapat ditentukan dengan andal, diukur sebesar nilai tercatatnya.

Shares investments are assets that are measured at fair value through other comprehensive income that do not have a quoted market price in an active market and whose fair value cannot be reliably, are measured at carrying amount.

Nilai wajar uang jaminan dicatat berdasarkan jumlah yang diterima dari pihak ketiga oleh karena nilai wajar tidak dapat ditentukan.

The carrying amounts of security deposits recorded based on amount receipt from third parties, because the fair value can not be reliably determined.

33. Segmen operasi

33. Operation segment

1. Segmen operasi berdasarkan jenis produk dan jasa :

   Grup bergerak dalam bidang yang sama yakni kawasan industri.

1. *Operation segment based on product and services :*

   The Group operate in the same activity in industrial estate.

2. Pengukuran laba/rugi, aset dan liabilitas segmen dan faktor-faktor yang digunakan untuk mengidentifikasi segmen dilaporkan :

   Grup mengevaluasi kinerja berdasarkan laba/rugi setelah pajak. Tidak ada transaksi antar segmen yang dilakukan Perusahaan.

   Segmen dilaporkan merupakan produk dan jasa yang berbeda.

2. *Segment measurement on profit/ loss, assets and liabilities and the factors used to identify reportable segments :*

   The Group evaluates performance based on profit/ loss after tax. There is no any inter segment transaction are conducted by the Company.

   Reported segments represent different products and services.

33. Segmen operasi (lanjutan) ***33. Operation segment*** *(continued)*

3. Informasi tentang laba atau rugi, aset, liabilitas dan arus kas adalah sebagai berikut :

3. Information about profit or loss, segment assets, liabilities and cashflow are as follows :

30 September / *September 2026*

	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Lainnya/ *Others*	Jumlah/ *Total*
Pendapatan/ *Revenues*	411,547,130,545	30,025,539,953	441,572,670,498
Laba kotor/ *Gross profit*	273,449,175,756	10,247,343,907	283,696,519,663
Pendapatan bunga/ *Interest income*	10,350,142,563	167,641,932	10,517,784,495
Beban keuangan/ *Finance costs*	53,594,266,446	-	53,594,266,446
Beban penyusutan dan amortisasi/ *Depreciation and amortization expenses*	5,799,914,511	10,822,385,900	16,622,300,411
Beban pajak penghasilan/ *Income tax expense*	2,584,048,500	(18,413,603)	2,565,634,897
Laba segmen yang dilaporkan/ *Segment profit reported*	130,440,107,952	3,665,521,970	134,105,629,922
Aset segmen yang dilaporkan/ *Segment assets reported*	5,761,680,182,033	-	5,761,680,182,033
Liabilitas segmen yang dilaporkan/ *Segment liabilities reported*	1,168,265,858,705	3,445,844,532	1,171,711,703,237

30 September / *September* 2025

	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Lainnya/ *Others*	Jumlah/ *Total*
Pendapatan/ *Revenues*	213,668,761,210	32,417,134,886	246,085,896,096
Laba kotor/ *Gross profit*	136,152,285,154	11,200,481,649	147,352,766,803
Pendapatan bunga/ *Interest income*	5,505,312,971	88,339,234	5,593,652,205
Beban keuangan/ *Finance costs*	74,022,736,939	-	74,022,736,939
Beban penyusutan dan amortisasi/ *Depreciation and amortization expenses*	5,038,624,064	10,835,942,564	15,874,566,628
Beban pajak penghasilan/ *Income tax expense*	3,304,739,680	(21,502,222)	3,283,237,458
Laba segmen yang dilaporkan/ *Segment profit reported*	(30,289,958,129)	10,979,311,713	(19,310,646,416)

31 Desember/ *December* 2025

	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Lainnya/ *Others*	Jumlah/ *Total*
Aset segmen yang dilaporkan/ *Segment assets reported*	5,617,508,876,150	187,046,277,388	5,804,555,153,538
Liabilitas segmen yang dilaporkan/ *Segment liabilities reported*	1,345,558,045,678	3,086,072,481	1,348,644,118,159

4. Tidak ada segmen operasi berdasarkan geografi karena seluruh aktivitas Perusahaan terletak di satu daerah yaitu Bekasi, Jawa Barat.

4. No operation segment by geography because all activity of the Company is located in one region that is Bekasi, West Java.

5. Segmen operasi berdasarkan arus kas :

5. Operation segment based on cash flow :

30 September / *September* 2026

	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Lainnya/ *Others*	Jumlah/ *Total*
Arus kas dari/ *Cash flow from* :			
Aktivitas operasi/ *Operating activity*	172,343,356,493	14,356,760,147	186,700,116,640
Aktivitas investasi/ *Investing activity*	(14,173,240,735)	-	(14,173,240,735)
Aktivitas pendanaan/ *Financing activity*	(137,872,859,612)	-	(137,872,859,612)
Kenaikan kas dan setara *kas/ Increase cash and cash equivalent*	**20,297,256,146**	**14,356,760,147**	**34,654,016,293**

33. Segmen operasi (lanjutan)

5. Segmen operasi berdasarkan arus kas (lanjutan):

30 September / *September* 2025

	Kawasan industri/ *Industrial estate*	Lainnya/ *Others*	Jumlah/ *Total*
Arus kas dari/ *Cash flow from* :			
Aktivitas operasi/ *Operating activity*	(48,105,453,998)	14,394,456,332	(33,710,997,666)
Aktivitas investasi/ *Investing activity*	(24,757,836,792)	(200,598,500)	(24,958,435,292)
Aktivitas pendanaan/ *Financing activity*	(110,295,414,926)	-	(110,295,414,926)
Kenaikan (penurunan) kas dan setara *kas/ Increase (decrease) cash and cash equivalent*	**(183,158,705,716)**	**14,193,857,832**	**(168,964,847,884)**

***33. Operation segment** (continued)*

5. Operation segment based on cash flow (continued):

34. Perjanjian penting, komitmen dan kontinjensi

Pihak berelasi :

a. Perusahaan dan Entitas Anak telah melakukan perjanjian dengan PT Megalopolis Manunggal Industrial Development (MMID) bahwa MMID akan menyediakan jasa untuk pemeliharaan, penyediaan air bersih, pengolahan air kotor, penyediaan jasa keamanan serta pemberian bagi hasil biaya penyambungan listrik di Kawasan Industri MM2100.

b. Pada tanggal 31 Agustus 2021, PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE"), Entitas Anak, mengadakan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan dan Pengelolaan Sarana dan Prasarana Penunjang Jaringan Telekomunikasi dengan PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD"). Berdasarkan perjanjian tersebut, BMIE berkewajiban menyediakan sarana dan prasarana telekomunikasi di Kawasan Industri MM2100, sedangkan KLBD bertindak sebagai pengelola jaringan telekomunikasi. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal penandatanganan. Pada tanggal 25 Agustus 2025, para pihak menandatangani Addendum II yang mengubah masa berlaku perjanjian hingga tanggal 30 Juni 2026.

c. Pada tanggal 1 Juli 2026, Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerja Sama dengan PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD") untuk pengusahaan jaringan infrastruktur fiber optik dan layanan teknologi informasi dan telekomunikasi di kawasan industri yang dikelola oleh Perusahaan. Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan memberikan persetujuan dan izin kepada KLBD untuk membangun dan mengoperasikan jaringan infrastruktur fiber optik dengan menggunakan aset milik KLBD. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal penandatanganan.

34. Significant agreements, commitments and contingencies

Related parties :

a. The Company and its Subsidiaries have entered into an agreement with PT Megalopolis Manunggal Industrial Development (MMID), whereby MMID shall provide maintenance services, industrial water supply, wastewater treatment, security services and a revenue-sharing arrangement for electricity connection fees within the MM2100 Industrial Town.

b. On August 31, 2021, PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE"), a Subsidiary, entered into a Cooperation Agreement on the Development and Management of Telecommunication Network Supporting Facilities and Infrastructure with PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD"), whereby BMIE is responsible for providing telecommunication facilities and infrastructure in the MM2100 Industrial Estate, while KLBD acts as the telecommunication network operator. The agreement is valid for a period of 10 (ten) years from the date of signing. On August 25, 2025, the parties signed Addendum II, which amended the term of the agreement to end on June 30, 2026.

c. On July 1, 2026, the Company and PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD"), entered into a Cooperation Agreement for the commercial operation of fiber optic network infrastructure and information technology and telecommunication services within the industrial estate managed by the Company. Pursuant to the agreement, the Company grants KLBD its approval and permission to construct and operate the fiber optic network infrastructure using assets owned by KLBD. The agreement is valid for a period of 10 (ten) years from the date of signing.

34. Perjanjian penting, komitmen dan kontinjensi (lanjutan)

Pihak ketiga :

a. Perjanjian tentang Jual Beli Tenaga Listrik No. 090.PJ/471/1990/M tanggal 1 Agustus 1990 antara Perusahaan Umum Listrik Negara dan Perusahaan tentang penjualan dan penyaluran tenaga listrik yang akan dipergunakan dan disalurkan oleh Perusahaan kepada pemakai tenaga listrik di MM2100 dalam jangka waktu yang berlaku sepanjang tidak terjadi pengakhiran sebagaimana disepakati dalam perjanjian.

b. Berdasarkan Perjanjian Manajemen antara PT Best Sinar Nusantara ("BSN"), Entitas Anak dengan PT PAPA Hotel Management, PT PAPA Hotel Management ditunjuk sebagai operator Enso Hotel milik BSN. Perjanjian tersebut berlaku selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 1 November 2018 dan berakhir pada 31 Oktober 2028. Berdasarkan perjanjian dimaksud, BSN berkewajiban membayar imbalan jasa bulanan kepada operator yang terdiri dari base *management fee* dan *license fee*, yang dihitung berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan kotor bulanan hotel. Berdasarkan surat pemberitahuan tertanggal 11 Juni 2024, PT PAPA Hotel Management telah berganti nama menjadi PT Hospitality & Quality Management. Pada tanggal 30 Juni 2025, BSN dan PT Hospitality & Quality Management telah sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Manajemen tersebut secara bersama-sama (*mutual termination*).

34. Significant agreements, commitments and contingencies *(continued)*

Third parties :

a. Agreement on the Sale and Purchase of Electricity Power No. 090.PJ/471/1990/M dated 1 August 1990 between the State Power Public Enterprise and the Company regarding the sale and distribution of electricity power that will be used and distributed by the Company to users of electricity power in MM2100 within the valid period as long as no termination as agreed in the agreement.

b. Pursuant to the Management Agreement between PT Best Sinar Nusantara ("BSN"), a Subsidiary with PT PAPA Hotel Management, PT PAPA Hotel Management was appointed as the operator of Enso Hotel owned by BSN. The agreement is valid for a period of 10 (ten) years commencing 1 November 2018 and expiring on 31 October 2028. Under the agreement, BSN is obligated to pay monthly management fees to the operator, comprising a base management fee and a license fee, each calculated at a specified percentage of the hotel's gross monthly revenue. Based on a notification letter dated 11 June 2024, PT PAPA Hotel Management changed its name to PT Hospitality & Quality Management. Effective 30 June 2025, BSN and PT Hospitality & Quality Management mutually agreed to terminate the Management Agreement (mutual termination).

35. Aset yang dimiliki untuk dijual

PT Bekasi Matra Industrial Estate (Entitas Anak) menyetujui rencana penjualan aset tetap berupa peralatan *fiber* optik kepada PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”), pihak berelasi. Harga jual aset tetap tersebut ditetapkan berdasarkan nilai wajar yang mengacu pada hasil penilaian laporan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dasa’at, Yudistira dan Rekan.

Pada 31 Desember 2025, nilai tercatat aset tetap berupa peralatan *fiber* optik yang dimiliki untuk dijual adalah sebesar Rp 10.374.032.215.

Pada tanggal 30 Juni 2026, Perusahaan telah menerima kas atas penjualan aset yang dimiliki untuk dijual sebesar Rp 13.533.231.000.

35. Assets held for sale

PT Bekasi Matra Industrial Estate (the Subsidiary) approved the plan to dispose of fixed assets in the form of a fiber optic equipment to PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”), a related party. The selling price of the assets is determined based on fair value in accordance with the valuation reports issued by an Public Appraisal Office Dasa’at, Yudistira dan Rekan.

As of 31 December 2025, the carrying value of fiber optic equipment classified as held for sale amounting to Rp 10,374,032,215.

On 30 June 2026, the Company has received cash from the sales of assets held for sale amounting to Rp 13,533,231,000.

35. Aset yang dimiliki untuk dijual (lanjutan)

Laba penjualan aset yang dimiliki untuk dijual untuk periode sembilan bulan yang berakhir tanggal 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut :

***35. Assets held for sale** (continued)*

Gain on sales of assets held for sale for the nine months period ended 30 September 2026 and 2025 are as follows :

	30 September / *September* 2026	2025	
Nilai tercatat bersih aset yang dimiliki untuk dijual	10,374,032,215	-	*Net carrying amount of assets held for sale*
Harga jual aset yang dimiliki untuk dijual berdasarkan nilai wajar	13,533,231,000	-	*Selling price of assets held for sale based on fair value*
Pajak	(1,341,131,000)	-	*Taxes*
Hasil penjualan aset yang dimiliki untuk dijual	12,192,100,000	-	*Proceeds from sales of assets held for sale*
Laba penjualan aset yang dimiliki untuk dijual	**1,818,067,785**	**-**	***Gain on sales of assets held for sale***

Laba penjualan aset yang dimiliki untuk dijual dicatat pada pendapatan lain-lain – bersih. (lihat catatan 28)

Gain on sales of assets held for sale is recorded under other income - net. (see note 28)

36. Reklasifikasi akun

Grup telah mereklasifikasi akun-akun tertentu dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim serta laporan arus kas konsolidasian interim untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026.

36. Reclassification of accounts

The Group has reclassified certain accounts in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the interim consolidated statements of cash flows for the nine months period ended 30 September 2025 to conform with the presentation of the interim consolidated financial statements for the nine months period ended 30 September 2026.

	Sebelum reklasifikasi/ *Before reclassification*	**Reklasifikasi/ *Reclassification***	**Setelah reklasifikasi/ *After reclassification***	
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim				***Interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income***
Beban umum dan administrasi				*General and administrative expenses*
Gaji dan tunjangan	57,825,936,124	1,444,850,414	59,270,786,538	*Salary and allowances*
Pajak dan perizinan	-	902,495,311	902,495,311	*Taxes and licenses*
Lain-lain	9,420,385,930	(2,347,345,725)	7,073,040,205	*Others*
Laporan arus kas konsolidasian interim				***Interim consolidated statements of cash flows***
Arus kas dari aktivitas operasi				***Cash flows from operating activities***
Pembayaran kas kepada :				*Cash payment to :*
Karyawan	(59,472,633,308)	(1,444,850,414)	(60,917,483,722)	*Employees*
Kontraktor, pemasok dan operasional	(92,896,429,040)	1,444,850,414	(91,451,578,626)	*Contractors, suppliers and operational*
Pembayaran pajak	(4,489,162,846)	(5,176,567,738)	(9,665,730,584)	*Payment for taxes*
Penerimaan klaim restitusi pajak	-	5,176,567,738	5,176,567,738	*Receipt of tax refund claims*

37. Peristiwa setelah periode pelaporan

a. Pada tanggal 23 Oktober 2026, PT Bekasi Surya Pratama (Entitas Anak) telah menerima pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebesar Rp 1.110.111.970 berdasarkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak (SKPKPP) atas pembatalan Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai tahun pajak 2019 (lihat Catatan 8e).

b. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian interim, tidak ada peristiwa penting material lainnya setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian interim yang mempengaruhi kewajaran laporan keuangan konsolidasian interim per tanggal dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026.

37. Event after the reporting period

a. On 23 October 2026, PT Bekasi Surya Pratama (the Subsidiary) received a tax refund amounting to Rp 1,110,111,970 pursuant to the Decision Letter on the Refund of Tax Overpayment (SKPKPP) in respect of the cancelled Value Added Tax Collection Letters (STP) for fiscal year 2019 (see Note 8e).

b. Up to the date of issuance of the interim consolidated financial statements, there is no other material event after the interim consolidated statements of financial position date which might affect fairness the interim consolidated financial statements as of and for the nine months period ended 30 September 2026.