

PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Entitas Anak/*and its Subsidiaries*

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024/
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES
DAFTAR ISI/TABLE OF CONTENTS

**Halaman/
Page**

Laporan Auditor Independen/Independent Auditors' Report

Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Entitas Anak untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024/

The Directors' Statement on the Responsibility for Consolidated Financial Statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and Its Subsidiaries for the Years Ended December 31, 2025 and 2024

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024/

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – *For the Years Ended December 31, 2025 and 2024*

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/ <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>	7

Laporan Auditor Independen**No. 00135/2.1090/AU.1/03/1905-2/1/III/2026****Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi****PT Bumi Serpong Damai Tbk****Opini**

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

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

Basis Opini

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

Independent Auditors' Report**No. 00135/2.1090/AU.1/03/1905-2/1/III/2026****The Stockholders, Boards of Commissioners, and Directors****PT Bumi Serpong Damai Tbk****Opinion**

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

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

Basis for Opinion

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

Hal Audit Utama

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

Pengakuan pendapatan

Lihat ke Catatan 2x - Kebijakan Akuntansi atas Pengakuan Pendapatan dan Catatan 45 - Pendapatan Usaha.

Pendapatan Grup untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 12.788.452.336.734. Pendapatan Grup terutama berasal dari penjualan persediaan real estat sebesar Rp 11.003.751.386.828 atau sebesar 86,04% dari jumlah pendapatan.

Kami menganggap proses, kebijakan dan prosedur pengakuan penjualan real estat Grup signifikan bagi audit kami karena hal ini melibatkan penerapan pertimbangan dan estimasi signifikan dalam aspek-aspek berikut: a) penentuan harga transaksi; dan b) pengakuan pendapatan pada suatu titik waktu berdasarkan pengalihan pengendalian aset pada suatu titik waktu tertentu (pemuatan kewajiban pelaksanaan pada suatu titik waktu tertentu).

Dalam penentuan harga transaksi, Grup mempertimbangkan apakah harga jual dari persediaan real estat termasuk komponen pembiayaan yang signifikan.

Grup juga mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan telah dialihkan ke pelanggan sebagai dasar penentuan pengakuan penjualan, yakni pengakuan pada suatu titik waktu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan diakui pada suatu titik waktu pada saat persediaan diserahkan kepada pelanggan. Penentuan waktu pengakuan penjualan membutuhkan pertimbangan apakah Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan secara signifikan kepada pelanggan dan apakah Grup masih memiliki keterlibatan yang berkelanjutan atas persediaan.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan serta sistem dan desain pengendalian yang relevan atas perolehan dan pencatatan transaksi pendapatan. Kami telah menguji keefektifan pengendalian utama pada proses yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.

Key Audit Matters

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

Revenue recognition

Refer to Note 2x - Accounting Policies on Revenue Recognition and Note 45 - Revenues.

The Group revenues for the year ended December 31, 2025 amounted to Rp 12,788,452,336,734. The Group's revenues were mainly from the sales of real estate inventories amounting to Rp 11,003,751,386,828 or 86.04% of the total revenues.

We considered the Group's real estate revenue recognition process, policies and procedures significant to our audit because this involves application of significant judgment and estimation in the following aspects: a) determination of the transaction price; and b) point in time recognition of revenues based on point in time transfer of the control of the asset (point in time satisfaction of performance obligation).

In determining the transaction price, the Group considers whether the selling price of the real estate inventories includes significant financing component.

The Group also evaluates as to when the control over the inventories has been transferred to the customer as basis of the timing of the revenue recognition, point in time or over time recognition. Revenue from the sale of inventories is recognized at a point in time when inventories are delivered to the customers. The timing of revenue recognition requires judgment on whether the Group has transferred significant risks and rewards of ownership in the inventories to the customers and whether the Group has a substantial continuing involvement with the inventories.

How our audit addressed the key audit matter

- We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of revenue transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to revenue recognition and performed test of details of samples of sales transactions.

- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.
- Dalam penentuan harga transaksi, kami memilih sampel kontrak dari data kontrak penjualan dan mengidentifikasi ketentuan pembayaran. Kami menelusuri kontrak terpilih ini ke perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen, yang meliputi perhitungan apakah komponen pembiayaan dari kontrak Grup dengan pelanggan adalah signifikan. Kami menguji perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen.

Penilaian persediaan real estat dan tanah yang belum dikembangkan

Lihat ke Catatan 2k dan 2n - Kebijakan Akuntansi atas Persediaan dan Tanah yang Belum Dikembangkan, Catatan 8 - Persediaan dan Catatan 14 - Tanah yang Belum Dikembangkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jumlah persediaan real estat dan tanah yang belum dikembangkan Grup masing-masing sebesar Rp 18.321.373.360.401 dan Rp 18.447.406.738.561. Persediaan real estat dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Kami fokus pada area ini karena penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

- Kami mereview penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Grup. Kami melakukan diskusi mendetail dengan manajemen kunci Grup dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Grup sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan dengan penjualan yang lebih lambat dan membandingkan harga jual dengan harga transaksi terbaru dari properti sebanding yang terletak di lokasi yang sama dengan proyek Grup.

- We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. In particular, our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.

- For the determination of the transaction price, we selected sample contracts from the sales contract database and identified the payment terms. We traced these selected contracts to the calculation of the financing component prepared by management, which covers the calculation on whether the financing component of the Group's contract with customers is significant. We test computed the financing component prepared by management.

Valuation of real estate inventories and land for development

Refer to Notes 2k and 2n - Accounting Policies on Inventories and Land for Development, Note 8 - Inventories and Note 14 - Land for Development.

As of December 31, 2025, the Group's real estate inventories and land for development amounted to Rp 18,321,373,360,401 and Rp 18,447,406,738,561, respectively. Real estate inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

We focused on this area because the determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value.

How our audit addressed the key audit matter

- We reviewed the management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories and land for development. We conducted a detailed discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories and land for development in light of the current economic environment.
- We focused on inventories with slower sales and compared the selling prices to recently transacted price of comparable properties located in the same vicinity as the Group's project.

Informasi Lain

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

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

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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

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

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

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

Other Information

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

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

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

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

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

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

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

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

MIRAWATI SENSI IDRIS



Benedictus Yuliando
Izin Akuntan Publik No. AP.1905/
Certified Public Accountant License No. AP.1905

5 Maret 2026/March 5, 2026



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
SERTA UNTUK TAHUN – TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

**PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama/Name :
Alamat Kantor/Office address :
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card :
Nomor Telepon/Telephone number :
Jabatan/Title :
2. Nama/Name :
Alamat Kantor/Office address :
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card :
Nomor Telepon/Telephone number :
Jabatan/Title :

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024.
2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.



Franciscus Xaverius R. D.
Presiden Direktur/President Director

**THE DIRECTORS' STATEMENT
ON THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND 2024
AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

**PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
and Its Subsidiaries**

We, the undersigned:

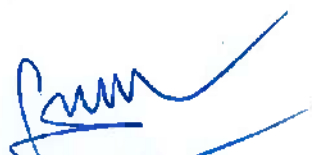
- : FRANCISCUS XAVERIUS R. D.
: Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345
- : JL. Alam Segar V/31
: 021-50368368
: Presiden Direktur /President Director
- : LIE JANI HARJANTO
: Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345
- : JL. Camar Elok Blok 3 No. 3
: 021-50368368
: Direktur/Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements as of December 31, 2025 and 2024 and for the years ended December 31, 2025 and 2024.
2. The Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements, and
b. The Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.
4. We are responsible for the Company and Its Subsidiaries' internal control system.

This statement has been made truthfully.

Tangerang, 05 Maret 2026/March 05, 2026


Lie Jani Harjanto
Direktur/Director

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	10.283.536.306.860	4	8.957.981.035.066	Cash and cash equivalents
Investasi	1.504.892.472.469	5	2.045.013.181.056	Investments
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 5.064.525.151 dan Rp 6.321.213.382 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024		6		Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 5,064,525,151 and Rp 6,321,213,382 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Pihak berelasi	25.323.973.067		11.913.784.877	Related parties
Pihak ketiga	115.659.714.047		99.266.578.827	Third parties
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 71.525.974 dan Rp 19.919.019 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	30.743.267.379	7	40.580.629.049	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 71,525,974 and Rp 19,919,019 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Piutang pihak berelasi non-usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar nihil dan Rp 42.213.500 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	23.000.000.000	12	40.642.009.558	Due from related parties - net of allowance for impairment of nil and Rp 42,213,500 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Persediaan	18.329.610.658.647	8	16.860.604.021.758	Inventories
Uang muka	1.563.498.618.542	9	1.675.814.074.430	Advances
Pajak dibayar dimuka	716.114.455.788	10	764.621.207.651	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	170.355.666.132	11	155.514.732.282	Current portion of prepaid expenses
Aset lain-lain	1.800.525.633	20	1.863.983.253	Other assets
Jumlah Aset Lancar	32.764.535.658.564		30.653.815.237.807	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Investasi	1.386.142.746.729	5	814.427.637.214	Investments
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 35.023.643.250 dan Rp 264.246.497 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	319.596.417.681	7	252.892.592.848	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 35,023,643,250 and Rp 264,246,497 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Investasi dalam saham	8.234.137.443.703	13	8.509.976.331.016	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	128.718.603.704	11	52.899.687.761	Prepaid expenses - net of current portion
Tanah yang belum dikembangkan	18.447.406.738.561	14	17.713.124.553.688	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.607.426.980.154 dan Rp 1.495.110.276.147 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	1.235.400.577.780	15	1.178.775.699.216	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 1,607,426,980,154 and Rp 1,495,110,276,147 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 3.991.412.682.533 dan Rp 3.439.083.610.664 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	11.761.271.014.452	16	11.758.223.439.453	Investment properties - net of accumulated depreciation and allowance for impairment of Rp 3,991,412,682,533 and Rp 3,439,083,610,664 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Aset hak-guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 14.357.004.208 dan Rp 22.308.634.159 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	14.634.533.670	17	5.835.913.699	Right-of-use assets - net of accumulated depreciation of Rp 14,357,004,208 and Rp 22,308,634,159 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Goodwill	9.302.932.297	18	9.302.932.297	Goodwill
Aset takberwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi dan cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 877.779.057.631 dan Rp 749.788.157.334 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	4.962.117.528.862	19	5.065.818.074.187	Intangible assets - net of accumulated amortization and allowance for impairment of Rp 877,779,057,631 and Rp 749,788,157,334 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Aset lain-lain	5.138.005.015	20	8.256.787.660	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	46.503.866.542.454		45.369.533.649.039	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET	79.268.402.201.018		76.023.348.886.846	TOTAL ASSETS

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2025	Catatan/ Notes	2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	-	21	26.627.205.723	Short-term bank loans
Utang usaha		22		Trade accounts payable
Pihak berelasi	142.827.481.030		154.686.256.430	Related parties
Pihak ketiga	818.330.554.654		1.200.139.994.611	Third parties
Utang pajak	194.099.886.998	23	134.885.447.504	Taxes payable
Beban akrual	170.361.748.466	24	183.102.957.400	Accrued expenses
Setoran jaminan	313.491.540.639	25	270.254.597.428	Security deposits
Liabilitas kontrak	5.055.804.368.141	26	7.123.766.363.492	Contract liabilities
Uang muka diterima	132.107.769.249	27	126.792.985.796	Advances received
Sewa diterima dimuka	260.057.121.233	28	287.563.309.631	Rental advances
Uang muka setoran modal	449.773.515.000	29	26.473.500.000	Deposit for future stock subscription
Utang atas akuisisi saham	-	35	1.104.803.827.229	Liability for acquisition of shares
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Utang bank jangka panjang	1.923.306.052.948	30	1.373.628.028.649	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	8.504.379.327	31	3.026.259.572	Lease liabilities
Utang obligasi dan sukuk ijarah	-	32	2.046.651.678.912	Bonds payable and sukuk ijarah
Liabilitas lain-lain	218.159.094.792	36	271.083.624.253	Other liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	9.686.823.512.477		14.333.486.036.630	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NONCURRENT LIABILITIES
Setoran jaminan	167.386.277.686	25	176.233.652.670	Security deposits
Liabilitas kontrak	1.665.953.309.696	26	2.684.819.672.080	Contract liabilities
Uang muka diterima	15.544.297.170	27	10.337.233.706	Advances received
Sewa diterima dimuka	125.227.390.110	28	83.235.237.242	Rental advances
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang - bersih	371.299.298.447	49	329.064.778.199	Long-term employee benefits liability - net
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278.400.000	33	62.278.400.000	Estimated liabilities for future improvements
Provisi pelapasan jalan tol	34.331.135.403	34	17.209.577.100	Provision for overlay
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current portion:
Utang bank jangka panjang	11.319.356.762.015	30	10.590.762.471.662	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	35.849.072.339	31	29.901.935.192	Lease liabilities
Utang obligasi dan sukuk ijarah	3.115.448.061.328	32	386.691.738.361	Bonds payable and sukuk ijarah
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	16.912.674.004.194		14.370.534.696.212	Total Noncurrent Liabilities
Jumlah Liabilitas	26.599.497.516.671		28.704.020.732.842	Total Liabilities
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				Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 40.000.000.000 saham				Authorized - 40,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 21.171.365.812 saham	2.117.136.581.200	38	2.117.136.581.200	Issued and paid-up - 21,171,365,812 shares
Tambahan modal disetor	7.458.161.071.491	39	7.462.973.542.508	Additional paid-in capital
Saham treasuri	(288.001.650.093)	38	(288.001.650.093)	Treasury shares
Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi	459.993.195	40	459.993.195	Share in other changes in equity of an associate
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	715.860.879.172	41	332.833.404.796	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Selisih penjabaran mata uang asing	57.190.891.714		25.258.597.509	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	92.566.241.891	42	71.516.713.564	Share in unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	53.812.873.217	43	51.812.873.217	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	33.613.075.323.158		31.087.187.424.581	Unappropriated
Jumlah	43.820.262.204.945		40.861.177.480.477	Total
Kepentingan Nonpengendali	8.848.642.479.402	44	6.458.150.673.527	Non-controlling Interests
Jumlah Ekuitas	52.668.904.684.347		47.319.328.154.004	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	79.268.402.201.018		76.023.348.886.846	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
PENDAPATAN USAHA	12.788.452.336.734	45	13.796.572.148.837	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN	4.662.496.464.034	46	4.980.186.683.675	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	8.125.955.872.700		8.816.385.465.162	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Penjualan	1.812.465.472.588	47	1.913.377.932.427	Selling
Umum dan administrasi	2.377.216.804.721	48	2.028.679.336.364	General and administrative
Pajak final	489.094.753.713	53	405.422.392.793	Final tax
Jumlah Beban Usaha	4.678.777.031.022		4.347.479.661.584	Total Operating Expenses
LABA USAHA	3.447.178.841.678		4.468.905.803.578	OPERATING PROFIT
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan bunga dan investasi	379.889.784.262	50	428.124.503.115	Interest and investment income
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	58.154.814.083	5	35.975.189.904	Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss
Keuntungan selisih kurs mata uang asing - bersih	13.060.413.397		65.202.334.377	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan penilaian kembali nilai wajar investasi pada entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada tanggal akuisisi	12.919.166.960	1	-	Gain on remeasurement to fair value of investments in company accounted for using equity method at acquisition date
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan - bersih	12.433.229.853		8.351.046.516	Impact of discounting of financial asset and liabilities - net
Pendapatan dividen	8.220.010.380		7.315.359.376	Dividend income
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	4.813.800.219	1	1.546.893.398.232	Gain on bargain purchase of a subsidiary
Keuntungan penjualan aset tetap	2.578.325.394	15	2.199.920.768	Gain on sale of property and equipment
Cadangan kerugian penurunan nilai properti investasi	-	16	(48.816.185.358)	Provision for decline in value of investment properties
Cadangan kerugian penurunan nilai aset takberwujud	-	19	(524.519.501.919)	Provision for decline in value of intangible assets
Kerugian dari pelepasan entitas anak - bersih	(30.325.346.405)	1	-	Loss on disposal of subsidiaries - net
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.532.815.326.777)	51	(1.412.252.663.821)	Interest and other financial charges
Lain-lain - bersih	(116.420.360.136)	52	19.773.133.071	Others - net
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	(1.187.491.488.770)		128.246.534.261	Other Income (Expenses) - Net
EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	615.139.655.559	13	348.250.088.728	SHARE IN NET INCOME OF ASSOCIATES AND JOINT VENTURES
LABA SEBELUM PAJAK	2.874.827.008.467		4.945.402.426.567	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK KINI	17.088.515.523	53	27.731.890.354	CURRENT TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	2.857.738.492.944		4.917.670.536.213	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Ekuitas pada keuntungan (kerugian) belum direalisasi atas perubahan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	21.049.528.327	13	(17.913.800.303)	Unrealized gain (loss) on changes in fair value through other comprehensive income investment
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	207.460.297	13	908.462.670	Share in remeasurement of defined benefit liability of associates and joint ventures
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(18.712.598.743)	49	7.063.558.265	Remeasurement of defined benefit liability
	2.544.389.881		(9.941.779.368)	
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will be reclassified subsequently to profit or loss:
Selisih penjabaran mata uang asing	31.932.294.205		9.845.118.066	Translation adjustment
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	34.476.684.086		(96.661.302)	Total Other Comprehensive Income (Loss)
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	2.892.215.177.030		4.917.573.874.911	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	2.545.380.719.106		4.359.063.783.992	Owners of the Parent Company
Kepentingan nonpengendali	312.357.773.838	44	558.606.752.221	Non-controlling interests
	2.857.738.492.944		4.917.670.536.213	
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	2.580.869.721.109		4.359.040.831.562	Owners of the Parent Company
Kepentingan nonpengendali	311.345.455.921	44	558.533.043.349	Non-controlling interests
	2.892.215.177.030		4.917.573.874.911	
LABA PER SAHAM DASAR	121,71	54	208,43	BASIC EARNINGS PER SHARE

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owners of the Parent Company</i>													
									</				

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owners of the Parent Company</i>													
Catatan/ <i>Notes</i>	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ <i>Issued and Paid-up Capital Stock</i>	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Saham Treasuri/ <i>Treasury Shares</i>	Ekuitas pada Perubahan Ekuitas Lainnya dari Entitas Asosiasi/ <i>Share in Other Changes in Equity of an Associate</i>	Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali/ <i>Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value through Other Comprehensive Income Investments</i>	Selisih Penjabaran Mata Uang Asing/ <i>Translation Adjustment</i>	Kepentingan Nonpengendali/ <i>Non-controlling Interests</i>	Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>		Transactions with owners
						Ditetapkan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>						
Transaksi dengan pemilik													
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(286.622.407.500)	(286.622.407.500)	Dividends from subsidiaries
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.173.913.150.000	1.173.913.150.000	Issuance of subsidiaries' shares to non-controlling interests
Pelunasan piutang pemesanan saham entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.900.000.000	4.900.000.000	Settlement of additional paid-up capital of subsidiary by non-controlling interest
Dampak pelepasan entitas anak	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(102.897.682.399)	(102.897.682.399)	Impact on disposal of subsidiaries
Akuisisi saham entitas anak dari kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(168.297.235.771)	(168.297.235.771)	Acquisition of subsidiary's shares from non-controlling interests
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	39	-	(4.812.471.017)	-	-	-	-	-	-	-	(4.812.471.017)	-	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Penjualan saham entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.841.178.000.000	1.841.178.000.000	Sale of subsidiary's shares to non-controlling interests
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	41	-	-	-	383.027.474.376	-	-	-	-	-	383.027.474.376	(383.027.474.376)	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Jumlah transaksi dengan pemilik		-	(4.812.471.017)	-	383.027.474.376	-	-	-	-	-	378.215.003.359	2.079.146.349.954	Total transactions with owners
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025		2.117.136.581.200	7.458.161.071.491	(288.001.650.093)	459.993.195	53.812.873.217	33.613.075.323.158	92.566.241.891	57.190.891.714	43.820.262.204.945	8.848.642.479.402	52.668.904.684.347	Balance as of December 31, 2025

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Cash Flows
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari:			Cash receipts from:
Pelanggan	10.744.802.375.507	11.966.714.616.123	Customers
Lain-lain	829.190.494	957.865.761	Others
Pembayaran kas untuk:			Cash payments to/for:
Kontraktor	(3.515.003.818.387)	(4.782.062.156.584)	Contractors
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(1.155.373.470.547)	(1.799.370.842.523)	General and administrative and other expenses
Gaji	(1.553.308.358.617)	(1.284.279.217.656)	Salaries
Beban penjualan	(1.972.314.823.726)	(1.553.832.028.901)	Selling expenses
Kas bersih dihasilkan dari operasi	2.549.631.094.724	2.548.128.236.220	Net cash generated from operations
Pembayaran untuk pembelian tanah - bersih	(3.024.333.833.269)	(1.259.487.456.749)	Payments for acquisitions of land - net
Pembayaran pajak final	(472.763.567.004)	(336.689.809.972)	Final income tax paid
Pembayaran pajak penghasilan	(45.751.679.367)	(35.920.441.237)	Income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(993.217.984.916)	916.030.528.262	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan bunga	373.243.700.928	422.297.258.237	Interest received
Penerimaan dividen	259.277.680.739	452.904.921.155	Dividends received
Penerimaan atas pencairan (pembayaran atas penempatan investasi)	125.962.055.831	(602.962.048.438)	Proceeds from withdrawal of (payment for placement in investment)
Arus kas masuk bersih dari penjualan entitas anak	70.346.615.062	-	Net cash inflow at the date of disposal of subsidiaries
Penerimaan dari pencairan (pembayaran atas penempatan) investasi dalam saham	47.942.655.500	(809.703.472.520)	Proceeds from withdrawal of (payment for placement in investment in shares
Penurunan piutang pihak berelasi non-usaha	19.213.500.000	17.713.500.000	Decrease in amount due from related parties
Arus kas masuk (keluar) bersih pada tanggal akuisisi entitas anak	10.920.951.933	(922.500.999.131)	Net cash inflow (outflow) at date of acquisition of subsidiaries
Hasil penjualan aset tetap	2.730.148.311	2.244.036.149	Proceeds from sale of property and equipment
Uang muka perolehan properti investasi	-	(6.161.636.000)	Advance paid for acquisition of investment properties
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(3.860.387.837)	(417.044.241)	Payment of liabilities arising from acquisition of property and equipment
Perolehan aset tetap	(50.632.853.047)	(68.309.356.882)	Acquisitions of property and equipment
Pembayaran untuk hak konsesi jalan tol	(131.701.159.718)	(366.355.246.333)	Payment for toll road concession rights
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	(145.852.250.846)	(1.308.354.785)	Payment of liabilities arising from acquisition of investment properties
Uang muka investasi	(161.408.000.000)	-	Advance paid for investment
Perolehan properti investasi	(272.173.025.992)	(754.265.584.212)	Acquisitions of investment properties
Uang muka investasi dalam saham	(514.090.000.000)	(9.688.000.000)	Advance paid for investment in shares
Pembayaran utang atas akuisisi saham	(1.196.395.072.105)	-	Payment of liability for acquisition of shares
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.566.475.441.241)	(2.646.512.027.001)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang obligasi dan sukuk ijarah	2.750.870.000.000	-	Proceeds from issuance of bonds and sukuk ijarah
Penerimaan utang bank jangka panjang	2.700.747.936.144	4.094.580.225.610	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan atas penjualan modal saham entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	1.841.178.000.000	-	Proceeds from the sale of shares of subsidiary to non-controlling interests
Penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	1.152.550.650.000	75.291.557.000	Proceeds from issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests
Uang muka setoran modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	448.300.015.000	26.470.000.000	Deposit for future stock subscription of subsidiaries from non-controlling interests
Penerimaan utang bank jangka pendek	651.294.248	73.030.147.412	Proceeds from short-term bank loan
Pembayaran untuk:			Payments for:
Pembayaran atas pengembalian modal disetor entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	-	(67.485.000.000)	Payment for return of capital of non-controlling interest in subsidiaries
Liabilitas sewa	(9.212.820.345)	(12.076.569.906)	Lease liabilities
Cicilan imbalan ijarah	(20.971.875.000)	(14.865.000.000)	Ijarah installment
Utang bank jangka pendek	(27.278.499.971)	(97.791.987.357)	Short-term bank loans
Pembelian saham entitas anak dari pasar modal	(176.830.111.683)	(68.582.284.000)	Purchase of shares of subsidiaries from the capital market
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(391.478.936.818)	(483.133.634.622)	Cash dividends to non-controlling interests in subsidiaries
Bunga	(991.002.884.330)	(744.573.001.102)	Interest
Utang bank jangka panjang	(1.422.475.621.492)	(1.616.564.179.636)	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	(2.056.418.985.000)	-	Redemption of bonds payable and sukuk ijarah
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	3.798.628.160.753	1.164.300.273.399	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	1.238.934.734.596	(566.181.225.340)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	8.957.981.035.066	9.425.764.083.804	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	86.620.537.198	98.398.176.602	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	10.283.536.306.860	8.957.981.035.066	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Bumi Serpong Damai Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 berdasarkan Akta No. 50 dari Benny Kristianto, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 tanggal 10 September 1985. Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 02 tanggal 1 Juli 2022 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, mengenai penyesuaian maksud, tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045607.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Juli 2022 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 86 tanggal 28 Oktober 2022, Tambahan No. 037145.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Perusahaan telah dan sedang melaksanakan pembangunan kota baru sebagai wilayah pemukiman yang terencana dan terpadu yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana, fasilitas lingkungan dan penghijauan dengan nama BSD City.

Kantor Perusahaan terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. Proyek real estat Perusahaan berupa Perumahan Bumi Serpong Damai yang berlokasi di Provinsi Banten. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tahun 1989.

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut Grup) didirikan dan menjalankan usahanya di Indonesia. Grup termasuk dalam kelompok usaha PT Paraga Artamida.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Bumi Serpong Damai Tbk (the Company) was established on January 16, 1984, based on the Notarial Deed No. 50 of Benny Kristianto, S.H., a public notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 dated September 10, 1985. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 02 dated July 1, 2022 of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, in relation to the adjustment of the Company's purposes, objectives and business activities in accordance with the 2020 Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI). These amendments were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0045607.AH.01.02.Year 2022 dated July 4, 2022 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 86 dated October 28, 2022, Supplement No. 037145.

In accordance with article No. 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly in real estate activities with owned or leased property. The Company has been developing a new city, which is a planned and integrated residential area, with amenities/infrastructure, environmental facilities and parks, called the BSD City.

The Company's office is located at Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. The Company's real estate project is called Bumi Serpong Damai which is located in Banten Province. The Company started its commercial operations in 1989.

The Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as "the Group") are incorporated and conduct their operations in Indonesia. The Group operates under the group of PT Paraga Artamida.

Pemegang saham akhir Grup adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura.

The ultimate parent of the Group is Sinarmas Land Limited, a limited liability company incorporated in Singapore.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Obligasi

b. Public Offering of Shares and Bonds

Penawaran Umum Saham

Shares Offering

Pada tanggal 27 Mei 2008, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan atau Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) No. S-3263/BL/2008 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.093.562.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 550 per saham. Perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya (*Company Listing*) pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 6 Juni 2008.

On May 27, 2008, the Company obtained the Notice of Effectivity of Share Registration from the Chairman of the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency or Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/OJK) in his letter No. S-3263/BL/2008 for its offering to the public of 1,093,562,000 shares with Rp 100 par value per share at an offering price of Rp 550 per share. On June 6, 2008, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 19 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan surat No. S-10516/BL/2010 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 6.561.373.722 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 760 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 November 2010.

On November 19, 2010, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/OJK) in his letter No. S-10516/BL/2010 for its Limited Public Offering with Preemptive Rights of 6,561,373,722 shares with purchase price of Rp 760 per share, through rights issue to stockholders. On November 19, 2010, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 30 Mei 2013, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari modal disetor dalam jangka waktu dua (2) tahun. Pada tanggal 28 April 2014, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 874.849.800 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 1.820 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 16 Mei 2014. Pada tanggal 25 Maret 2015, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 874.849.800 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 1.890 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 April 2015.

On May 30, 2013, through the Extraordinary Stockholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to the Capital Increase Without Pre-emptive Rights for not more than ten percent (10%) of the paid-up capital within a period of two (2) years. On April 28, 2014, the Company issued 874,849,800 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 1,820 per share. On May 16, 2014, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange. On March 25, 2015, the Company issued 874,849,800 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 1,890 per share. On April 14, 2015, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 1.924.669.620 saham dari saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan dalam jangka waktu dua (2) tahun. Pada tanggal 11 Juni 2020, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 1.924.669.620 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 640 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 26 Juni 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh saham Perusahaan sejumlah 21.171.365.812 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah

Pada tanggal 4 April 2022, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 masing-masing sebesar Rp 800.000.000.000 dan Rp 200.000.000.000. Perusahaan mencatatkan seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 8 April 2022.

Pada tanggal 17 September 2025, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 masing-masing sebesar Rp 500.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000. Perusahaan mencatat seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 24 September 2025.

Pada tanggal 11 Desember 2025, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 masing-masing sebesar Rp 1.250.870.000.000 dan Rp 500.000.000.000. Perusahaan mencatat seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Desember 2025.

On June 27, 2018, through the Extraordinary Stockholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to the Capital Increase Without Pre-emptive Rights for not more than 1,924,669,620 shares of the Company's shares in portepel within a period of two (2) years. On June 11, 2020, the Company issued 1,924,669,620 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 640 per share. On June 26, 2020, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the Company's shares totaling to 21,171,365,812 shares are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Bonds and Sukuk Ijarah Offering

On April 4, 2022, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds III Phase I Year 2022 and Bumi Serpong Damai Continuous Sukuk Ijarah I Phase I Year 2022 with total nominal value of Rp 800,000,000,000 and Rp 200,000,000,000, respectively. On April 8, 2022, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On September 17, 2025, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 and Bumi Serpong Damai Continuous Sukuk Ijarah II Phase I Year 2025 with total nominal value of Rp 500,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively. On September 24, 2025, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On December 11, 2025, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase II Year 2025 and Bumi Serpong Damai Continuous Sukuk Ijarah II Phase II Year 2025 with total nominal value of Rp 1,250,870,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively. On December 18, 2025, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh obligasi dan sukuk ijarah Perusahaan masing-masing dengan nilai nominal sejumlah Rp 3.140.120.000.000 dan Rp 1.000.000.000.000 telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the Company's bonds and sukuk ijarah with total nominal value of Rp 3,140,120,000,000 and Rp 1,000,000,000,000, respectively, are listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, entitas anak yang dikonsolidasikan termasuk persentase kepemilikan Perusahaan adalah sebagai berikut:

c. Consolidated Subsidiaries

As of December 31, 2025 and 2024, the subsidiaries which were consolidated, including the respective percentages of ownership held by the Company, follows:

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
				Komersial/ Start of Commercial Operations	2025	2024	2025	2024
Pemilikan langsung/Direct Investments								
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	Jakarta	Perumahan/Real Estate	ITC Mangga Dua, ITC Roxy Mas dan/and ITC Cempaka Mas,	1984	92,38	92,38	16.145.693.575.912	14.362.397.220.551
PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)	Jakarta	Perumahan/Real Estate	Rancamaya	1993	98,97	91,99	5.962.091.914.206	5.969.633.517.939
PT Trans Bumi Serbaraja (TBS)	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol/Concession of toll road projects	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja toll toad	2022	95,00	95,00	5.231.849.032.072	5.331.361.049.987
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	Tangerang	Perkantoran/Leasing of office space	MSG Tower, Bakrie Tower dan/and Luminary Tower	2017	59,99	60,00	4.120.517.976.781	4.469.395.717.828
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	Jakarta	Perkantoran/Leasing of office space	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya, Medan dan/and Autograph Tower	1988	72,68	72,68	2.513.741.301.972	2.545.517.861.784
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	Tangerang	Perumahan/Real Estate	Vireya	2025	51,00	-	2.248.683.052.700	-
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	Balikpapan	Perumahan/Real Estate	Balikpapan Baru dan/and Grand City	1986	54,99	54,99	1.666.694.246.242	1.576.581.081.784
Global Prime Capital Pte. Ltd. (GPC)	Singapore	Investasi/Investment	-	2015	100,00	100,00	1.333.696.066.458	2.416.787.207.434
PT Surya Inter Wisesa (SIW)	Tangerang	Perumahan/Real Estate	KEK ETKI	2025	99,99	99,99	1.164.483.261.583	102.604.240.414
PT Bumi Indah Asri (BIA)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Akasa, Upper West dan Echante Business Park/ Investment in Akasa, Upper West and Echante Business Park project	2017	99,99	99,99	865.604.719.356	1.059.487.345.690
PT Praba Selaras Pratama (PSP)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Aeon Mall dan Eastvara/Investment in Aeon Mall and Eastvara project	2015	99,99	99,99	524.695.632.099	506.288.409.240
PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi DANA/Investment in DANA	2022	99,99	99,99	514.427.573.266	485.482.491.165
PT Pastika Candra Pertiwi (PCP)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Makasar/ Investment in Makasar project	*	99,99	99,99	438.696.369.494	441.221.489.571
PT Sentra Selaras Lestari (SSL)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Surabaya/ Investment in Surabaya project	2014	99,99	99,99	274.557.017.856	274.672.268.800
PT Garwita Sentra Utama (GSU)	Tangerang	Sewa/Leasing	Q-Big, GS Retail	2014	99,99	99,99	250.809.912.700	259.896.346.062
PT Bumi Sentra Selaras (BSS)	Surabaya	-	-	*	0,01	0,01	274.367.531.986	274.537.927.799
PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ)	Tangerang	Investasi/Investment	-	2015	99,99	99,99	222.138.137.044	156.792.718.696
PT Sinar Usaha Marga (SUM)	Palembang	-	-	*	0,01	0,01	206.135.022.774	208.121.188.967
PT Bumi Paramudita Mas (BPM)	Surabaya	-	-	*	99,99	99,99	118.811.872.302	732.698.310.041
PT Sinar Usaha Mahitata (SUMT)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	96.952.826.263	100.398.713.789
PT Sinar Mas Intermoda (SMIT)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	73.782.131.831	73.780.078.253
PT Wahana Swasa Utama (WSU)	Tangerang	Investasi/Investment	-	2022	99,99	99,99	61.178.237.269	59.014.610.678
PT Satwika Cipta Lestari (SCL)	Tangerang	Transportasi/ Transportation	Transportasi BSD City/ BSD City Transportation	2020	99,99	99,99	14.597.627.233	14.293.279.746
PT Sentra Talenta Utama (STU) **)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Manado/ Investment in Manado project	2012	99,99	99,99	8.194.324.411	204.500.284.746
PT Sumber Makmur Semesta (SMS)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	1.071.338.725	1.046.987.485
PT Laksya Prima Lestari (LPL)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	18.018.819	30.123.819

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
				Komersial/ Start of Commercial Operations	2025	2024	2025	2024
<u>Pemilikan langsung/Direct Investments</u>								
PT Bumi Tirta Mas (BTM)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek pengelolaan air bersih BSD City/Investment in BSD City water management	2024	-	99,99	-	19.716.124.840
PT Dana Utama Lestari (DUL) ***	Tangerang	-	-	*	-	99,99	-	83.422.439
PT Duta Mitra Mas (DMM)	Tangerang	-	-	*	-	99,99	-	57.379.926
PT Dana Tara Hijau ****	Karawang	-	-	*	-	99,50	-	48.202.891
<u>Entitas anak DUTI/Subsidiaries of DUTI</u> (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada DUTI sebesar 92,36% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 92.36% of the Company's direct investment in DUTI as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Putra Alvia Pratama (PAP)	Bekasi	Perumahan/ Real estate	Grand Wisata	1994	49,44	49,44	2.456.323.416.949	2.484.474.301.520
PT Duta Semesta Mas	Jakarta	Mixed use	South Gate	2015	92,38	92,38	1.682.843.479.694	1.801.715.181.700
PT Mitrakarya Multiguna	Surabaya	Pergudangan/ Warehouse	-	2016	75,74	75,74	1.481.299.984.455	1.480.639.892.688
PT Kurniasubur Permali (KSP)	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota wisata	2021	92,38	92,38	1.476.243.081.822	626.342.321.189
PT Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel/Shopping center and hotel	DP Mall dan/and Hotel Rooms Inc.	2007	68,28	68,28	1.165.298.107.880	952.324.176.355
PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	92,38	92,38	925.434.989.219	828.950.893.564
PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Aerium	2015	39,68	39,68	891.118.515.838	989.399.238.461
PT Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran/ Office space	Sinar Mas Land Plaza, Cashbac dan/and Sopo Del Tower	1997	68,46	68,46	756.601.219.881	583.869.800.313
PT Kembangan Permali Development (KPD)	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Taman Permata Buana	2005	73,90	73,90	416.402.152.234	418.736.331.909
PT Aneka Griya Bumi nusa	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	92,38	92,38	210.061.709.403	262.962.441.545
PT Sinarwisata Permali	Balikpapan	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Balikpapan	1994	92,38	92,38	149.828.423.285	117.536.640.349
PT Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	92,38	92,38	145.307.028.658	175.862.446.293
PT Prima Sehati	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	92,38	92,38	136.299.260.863	216.187.897.894
PT Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	-	-	*	92,38	92,38	121.229.025.435	121.359.241.467
PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan/ Real estate	Banjar Wijaya	1991	92,38	92,38	113.262.257.207	118.444.211.709
PT Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan/ Apartment and shopping center	Superblok Ambassador Kuningan dan/and ITC Kuningan	1995	92,38	92,38	110.783.297.730	111.208.472.347
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan/ Shopping center	ITC Depok	2004	71,57	71,57	107.959.657.030	110.099.669.291
PT Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Legenda Wisata	1999	92,38	92,38	89.314.410.507	84.520.516.918
PT Saranapapan Ekasejati (SPE)	Cipanas	Perumahan/ Real estate	Kota Bunga	1994	92,38	92,38	51.559.022.392	54.385.483.162
PT Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Taman Permata Buana	1994	92,38	92,38	49.387.397.799	42.423.972.872
PT Putra Tirta Wisata (PTW)	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	0,16	0,16	46.329.417.136	49.402.450.177
PT Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	92,38	92,38	14.459.981.298	13.840.365.532
PT Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Mangga Dua	1996	92,38	92,38	5.533.065.653	3.426.035.794
PT Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan/ Real estate	Kota Bunga	1994	92,38	92,38	4.035.074.152	3.882.893.056
PT Duta Karya Propertindo (DKP)	Jakarta	-	-	*	46,19	46,19	106.210.332	23.158.677

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2025	2024	2025	2024
Entitas anak SMDM/Subsidiaries of SMDM (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMDM masing-masing sebesar 98,97% dan 91,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 98.97% and 91.99% of the Company's direct investment in SMDM as of December 31, 2025 and 2024, respectively)								
PT Centranusa Majupermai (CNMP)	Jakarta	Investasi dan perumahan/investment and real estate	Harvest City	1997	98,97	91,99	1.906.940.054.351	1.825.659.198.906
PT Tajur Surya Abadi (TSA)	Jakarta	Perumahan/Real estate	Royal Tajur	2012	66,31	61,63	308.587.775.028	306.868.908.772
PT Inti Sarana Papan	Jakarta	-	-	*	98,97	91,99	18.211.945.121	18.293.566.424
PT Saptakresi Indah	Jakarta	Hotel/Hotel	-	1994	98,97	91,99	9.808.083.126	9.066.001.274
PT Multiraya Sinarindo	Jakarta	Perumahan/Real estate	Club House Mahogani Rancamaya	2004	98,97	91,99	1.850.648.500	1.960.680.636
Entitas anak GPC/Subsidiary of GPC (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada GPC sebesar 100,00% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 100,00% of the Company's direct investment in GPC as of December 31, 2025 and 2024)								
Global Prime Treasury Pte. Ltd.	Singapore	Jasa keuangan lainnya/Other financial service	-	2015	100,00	100,00	1.084.660.987.146	2.416.390.107.094
Entitas anak SMT/Subsidiary of SMT (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMT 72,68% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 72.68% of the Company's direct investment in SMT as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Mustika Candraguna (MCG)	Jakarta	Perumahan/Real estate	Jakarta	2017	72,66	72,66	7.019.453.229	6.861.873.251
Entitas anak SMW/Subsidiaries of SMW (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMW sebesar 54,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 54.99% of the Company's direct investment in SMW as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Bumi Samarinda Damai	Samarinda	-	-	*	35,74	35,74	388.686.975.712	389.374.848.596
SUM	Palembang	-	-	*	33,04	33,04	206.135.022.774	208.121.188.967
PT Graha Dipta Wisesa	Surabaya	-	-	*	54,99	54,99	41.132.157	63.396.987
Entitas anak BIA/Subsidiary of BIA (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada BIA sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in BIA as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Bumi Megah Graha Utama	Tangerang	Apartemen/Apartment	Upper West dan/and Enchante Business Park	2018	54,99	54,99	573.958.777.390	757.303.139.917
PT Bumi Megah Graha Asri	Tangerang	Apartemen/Apartment	Akasa	2014	54,99	54,99	262.369.344.551	282.092.087.080
Entitas anak PSP/Subsidiary of PSP (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada PSP sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in PSP as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Sinar Surya Sehat (SSS) *****	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	9.991.139.361	9.823.573.274
Entitas anak PCP/Subsidiary of PCP (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada PCP sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in PCP as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Phinisi Multi Properti	Makassar	-	-	*	68,00	68,00	255.789.064.289	256.186.754.485
Entitas anak SSL/Subsidiary of SSL (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SSL sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in SSL as of December 31, 2025 and 2024)								
BSS	Surabaya	-	-	*	99,99	99,99	274.367.531.986	274.537.927.799
Entitas anak STU/Subsidiary of STU (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada STU sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in STU as of December 31, 2024)								
PT Duta Dharma Sinarmas	Manado	Perumahan/Real estate	Capitol Primera City	2014	-	50,99	-	205.962.379.791
Entitas anak BWJ/Subsidiary of BWJ (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada BWJ sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in BWJ as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Serpong Mas Media (SMM)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Serpong/Investment in Serpong project	*	99,99	99,99	217.756.618.704	152.369.461.958
Entitas anak SPM/Subsidiary of SPM (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SPM sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in SPM as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Sinar Medikamas Invesindo (SMI)	Tangerang	-	-	2016	99,99	99,99	67.580.483	79.649.857
Entitas anak BTM/Subsidiary of BTM (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada BTM sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in BTM as of December 31, 2024)								
PT Berkah Samudra Tirtamas	Tangerang	Pengelolaan air/ Water management	Pengelolaan air bersih BSD City/ BSD City water management	2024	-	99,99	-	19.696.909.039

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2025	2024	2025	2024
<u>Entitas anak WSU/Subsidiary of WSU</u> (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada WSU sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in WSU as of December 31, 2025 and 2024)								
PT Wahana Mitra Swasa	Tangerang	-	-	*	80,00	80,00	57.988.925.895	55.941.802.269
<u>Pemilikan tidak langsung/Indirect Investments</u>								
<u>Entitas anak KPQ/Subsidiary of KPQ</u>								
IKP	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Apartemen Aerium	2014	42,16	42,16	891.118.515.838	989.399.238.461
<u>Entitas anak KSP/Subsidiary of KSP</u>								
PT Kurnia Sinergi Mas	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata Ecovia	2025	50,99	51,00	2.818.253.396.024	-
<u>Entitas anak SMM/Subsidiary of SMM</u>								
PT Serpong Mas Telematika	Serpong	Jasa telekomunikasi/ Telecommunication Service	Proyek Serpong	2016	75,00	-	133.718.286.903	-
<u>Entitas anak PAP/Subsidiaries of PAP</u>								
PTW	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	49,28	49,28	46.329.417.136	49.402.450.177
PT Panca Lambang Cipta (PLC)	Bekasi	-	-	*	49,24	49,24	60.000.000	60.000.000
<u>Entitas anak PTW/Subsidiary of PTW</u>								
PLC	Bekasi	-	-	*	0,20	0,20	60.000.000	60.000.000
<u>Entitas anak CNMP/Subsidiaries of CNMP</u>								
PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)	Jakarta	Perumahan/Real estate	Harvest City	1994	49,49	46,00	1.906.916.329.559	1.825.587.259.964
<u>Entitas anak DRP/Subsidiaries of DRP</u>								
PT Dwikarya Langgengsukes (DLS)	Jakarta	Perumahan/Real estate	Harvest City	2009	49,49	46,00	513.344.170.525	512.821.634.152
<u>Entitas anak DLS/Subsidiaries of DLS</u>								
PT Kharisma Buana Mandiri	Jakarta	Jasa/Services	Water Joy	2011	49,49	46,00	6.276.645.580	67.835.126.255
<u>Entitas anak TSA/Subsidiary of TSA</u>								
PT Puri Surya Abadi	Jakarta	Perumahan/Real estate	-	*	66,31	61,63	32.956.916.055	29.419.919.826
<u>Entitas anak SUMT/Subsidiaries of SUMT</u>								
TBS	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol/Concession of toll road projects	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja toll road	*	5,00	5,00	5.231.849.032.072	5.331.361.049.987
<u>Entitas anak SPE/Subsidiary of SPE</u>								
BPM	Surabaya	-	-	*	0,01	0,01	118.811.872.302	732.698.310.035
DKP	Jakarta	-	-	*	45,73	45,73	106.210.332	23.158.677
<u>Entitas anak BPM/Subsidiaries of BPM</u>								
DCP	Tangerang	Perkantoran/Leasing of office space	MSIG Tower dan/and Bakrie Tower	2017	0,01	15,00	4.120.517.976.781	4.469.395.717.828
SIW	Tangerang	Perumahan/ Real estate	KEK ETKI	2025	0,01	0,01	1.164.483.261.583	102.604.240.414
BIA	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Akasa, Upper West dan Enchante Business Park/ Investment in Akasa, Upper West and Enchante Business Park	2017	0,01	0,01	865.604.719.356	1.059.487.345.690
SPM	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi DANA/Investment in DANA	2022	0,01	0,01	514.427.573.266	485.482.491.165
PCP	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Makasar/ Investment in Makasar project	*	0,01	0,01	438.696.369.494	441.221.489.571
SSL	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Surabaya/ Investment in Surabaya project	2014	0,01	0,01	274.557.017.856	274.672.268.800
GSU	Tangerang	Sewa/Leasing	Qbig, GS Retail	2014	0,01	0,01	250.809.912.700	259.896.346.062
BWJ	Tangerang	Investasi/Investment	-	2015	0,01	0,01	222.138.137.044	156.792.718.696
SMM	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Serpong/ Investment in Serpong project	*	0,01	0,01	217.756.618.704	152.369.461.958
SUMT	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	96.952.826.263	100.398.713.789
SMIT	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	73.782.131.831	73.780.078.253

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2025	2024	2025	2024
WSU	Tangerang	Investasi/Investment	-	2022	0,01	0,01	61.178.237.269	59.014.610.678
SCL	Tangerang	Transportasi/ Transportation	Transportasi BSD City/ BSD City Transportation	2020	0,01	0,01	14.597.627.233	14.293.279.746
SSS	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	9.991.139.361	9.823.573.274
STU **)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Manado/ Investment in Manado project	2012	0,01	0,01	8.194.324.411	204.500.284.746
MCG	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Jakarta	2017	0,03	0,03	7.019.453.229	6.861.873.251
SMS	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	1.071.338.725	1.046.987.485
SMI	Tangerang	-	-	2016	0,01	0,01	67.580.483	79.649.857
LPL	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	18.018.819	30.123.819
BTM	Tangerang	-	-	2024	-	0,01	-	19.716.124.840
DUL ***)	Tangerang	-	-	*	-	0,01	-	83.422.439
DMM	Tangerang	-	-	*	-	0,01	-	57.379.926

* Belum beroperasi komersial/No commercial operation
 ** Efektif sejak tanggal 27 Mei 2025, investasi proyek Manado tidak berlaku sehubungan dengan pelepasan entitas anak/Effective since May 27, 2025, investment in Manado project not applicable as the result of disposal of subsidiary
 *** Dahulu/formerly PT TransBSD Balaraja
 **** Dahulu/formerly PT Bumi Karawang Damai
 ***** Dahulu/formerly PT Inter Trans Teman Futura

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the years ended December 31, 2025 and 2024 follows:

2025			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/Material Non-controlling Interests			
Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Bagian Kepentingan Kepemilikan Efektif/ Effective Equity Interest Held	Saldo Akumulasi/ Accumulated Balances	Bagian Laba (Rugi)/ Share in Profit (Loss)
	%		
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	40,00	1.472.042.329.602	(35.633.764.680)
PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)	49,01	1.373.542.957.422	(675.443.787)
PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)	49,49	1.370.757.673.096	(1.857.883.591)
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	7,62	823.524.126.919	32.175.999.412
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	50,56	758.647.409.654	155.012.055.442
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	27,32	664.646.672.354	(10.802.016.882)
PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM)	49,00	655.829.635.377	(12.751.364.462)

2024			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/Material Non-controlling Interests			
Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Bagian Kepentingan Kepemilikan Efektif/ Effective Equity Interest Held	Saldo Akumulasi/ Accumulated Balances	Bagian Laba (Rugi)/ Share in Profit (Loss)
	%		
DRP	50,00	1.347.361.771.419	5.227.151.645
DCP	25,00	941.875.597.828	(17.115.656.459)
DUTI	7,62	791.638.837.987	67.610.873.232
PAP	50,56	775.192.942.175	499.464.333.768
SMT	27,32	675.544.778.780	(12.420.076.832)
PT Mitrakarya Multiguna (MKM)	24,26	252.397.476.599	(2.036.910.084)
PT Wijaya Pratama Raya (WPR)	31,72	231.535.135.644	4.229.430.110

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan dari entitas anak. Jumlah-jumlah tersebut sebelum dieliminasi dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

The summarized financial information of these subsidiaries is provided below. This information is based on amounts before inter-company eliminations.

Ringkasan laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

Summarized statements of financial position as of December 31, 2025 and 2024:

	2025							
	DCP	KSM	DRP	DUTI	PAP	SMT	SHHM	
Aset lancar	142.394.865.938	393.057.801.367	186.924.729.472	8.193.127.679.038	1.316.226.972.023	179.237.684.953	516.270.310.683	Current assets
Aset tidak lancar	3.978.123.110.843	2.425.195.594.657	1.719.991.600.087	7.952.565.896.874	1.140.096.444.926	2.334.503.617.019	1.732.412.742.017	Noncurrent assets
Jumlah Aset	4.120.517.976.781	2.818.253.396.024	1.906.916.329.559	16.145.693.575.912	2.456.323.416.949	2.513.741.301.972	2.248.683.052.700	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	68.358.773.051	14.641.948.458	163.223.097.714	1.943.377.694.522	707.905.893.409	73.023.471.149	714.580.929.711	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	21.684.066.545	463.003.645	35.193.378.851	519.326.219.756	115.903.743.516	7.961.834.030	195.674.315.707	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	90.042.839.596	15.104.952.103	198.416.476.565	2.462.703.914.278	823.809.636.925	80.985.305.179	910.255.245.418	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	4.030.475.137.185	2.803.148.443.921	1.708.499.852.994	13.682.989.661.634	1.632.513.780.024	2.432.755.996.793	1.338.427.807.282	Total Equity

	2024							
	DCP	DRP	DUTI	PAP	SMT	MKM	WPR	
Aset lancar	292.954.639.919	197.223.566.368	6.641.315.050.669	1.427.090.730.830	326.190.243.229	39.364.095.552	71.817.879.691	Current assets
Aset tidak lancar	4.176.441.077.909	1.628.363.693.597	7.721.082.169.882	1.057.383.570.690	2.219.327.618.555	1.441.275.797.136	880.506.296.664	Noncurrent assets
Jumlah Aset	4.469.395.717.828	1.825.587.259.965	14.362.397.220.551	2.484.474.301.520	2.545.517.861.784	1.480.639.892.688	952.324.176.355	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	328.866.776.500	118.195.042.556	1.713.363.508.919	500.512.127.672	63.066.694.576	78.175.505.870	24.559.152.950	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	17.528.935.174	54.315.268.927	781.268.737.327	315.872.814.021	9.805.275.699	256.188.098	40.301.394.612	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	346.395.711.674	172.510.311.483	2.494.632.246.246	816.384.941.693	72.871.970.275	78.431.694.968	64.860.547.562	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	4.123.000.006.154	1.653.076.948.482	11.867.764.974.305	1.668.089.359.827	2.472.645.891.509	1.402.208.197.720	887.463.628.793	Total Equity

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024:

Summarized statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2025 and 2024 follows:

	2025							
	DCP	KSM	DRP	DUTI	PAP	SMT	SHHM	
Pendapatan	182.769.587.585	-	121.235.065.479	2.733.020.950.417	998.289.144.294	78.613.870.807	-	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	(95.013.558.889)	(1.273.556.079)	4.931.017.665	624.388.890.092	333.809.040.524	(39.453.686.985)	(26.023.192.718)	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(55.774.257)	-	507.570.536	(4.293.194.612)	(678.202.678)	(351.713.651)	-	Other comprehensive income (loss)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	(95.069.333.146)	(1.273.556.079)	5.422.904.511	619.300.059.005	332.814.423.726	(39.889.894.716)	(26.023.192.718)	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan nonpengendali	(35.656.568.039)	(675.443.787)	(1.604.098.323)	31.889.207.593	154.696.839.155	(10.898.106.426)	(12.751.364.462)	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan nonpengendali	85.455.535.824	-	-	-	171.242.371.676	-	-	Dividends paid to non-controlling interests

	2024							
	DCP	DRP	DUTI	PAP	SMT	MKM	WPR	
Pendapatan	160.419.891.231	179.844.757.808	4.422.682.660.248	2.116.131.387.611	70.973.759.908	-	118.275.034.809	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	(68.462.625.817)	42.585.021.579	1.377.228.692.406	1.074.838.294.112	(45.412.752.741)	(11.316.167.136)	16.211.319.203	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(5.944.915)	-	(3.317.471.008)	141.460.806	27.406.734	160.075	(57.941.393)	Other comprehensive income (loss)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	(68.468.570.732)	38.820.863.259	1.371.518.897.848	1.074.708.992.778	(45.433.438.887)	(11.316.007.061)	16.153.377.810	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan nonpengendali	(17.117.142.688)	5.227.151.645	67.306.417.468	499.530.084.726	(12.412.589.139)	(2.036.881.270)	4.214.315.505	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan nonpengendali	83.848.529.317	-	53.574.819.884	250.336.381.912	-	-	28.718.686.920	Dividends paid to non-controlling interests

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Ringkasan informasi arus kas untuk
tahun-tahun yang berakhir 31 Desember
2025 dan 2024:

Summarized cash flow information for the
years ended December 31, 2025 and 2024
follows:

	2025							
	DCP	KSM	DRP	DUTI	PAP	SMT	SHHM	
Operasi	100.580.677.096	(142.602.804.991)	(86.297.431.505)	(204.475.483.744)	71.878.754.418	16.855.301.289	(1.786.146.161.284)	Operating
Investasi	(88.100.009.293)	9.217.359.149	(1.784.500.685)	1.021.027.153.797	28.371.864.990	(1.808.881.958)	1.925.149.927	Investing
Pendanaan	(169.304.065.142)	416.218.142.858	69.024.648.001	191.399.628.324	(408.390.003.530)	-	2.066.220.000.000	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(156.823.397.339)	282.832.697.016	(19.057.284.189)	1.007.951.298.377	(308.139.384.122)	15.046.419.331	281.998.988.643	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

	2024							
	DCP	DRP	DUTI	PAP	SMT	MKM	WPR	
Operasi	102.165.284.358	61.612.744.242	693.870.738.984	451.643.144.028	35.314.701.851	(19.059.733.902)	58.177.077.234	Operating
Investasi	(136.438.476.177)	(22.019.068.488)	(87.028.826.863)	55.440.382.698	(6.318.001.723)	13.161.718	(239.392.912.589)	Investing
Pendanaan	88.000.000.000	5.466.282.063	(957.370.332.082)	(538.543.233.860)	-	19.800.000.000	169.920.251.000	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	53.726.808.181	45.059.957.817	(350.528.419.961)	(31.459.707.134)	28.996.700.128	753.427.816	(11.295.584.355)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Akuisisi Entitas Anak

Tahun 2025

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

Pada tanggal 4 Desember 2025, SMTA, ventura bersama, meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 2.500.000.000 yang terdiri dari 25.000 lembar saham menjadi Rp 89.095.500.000 yang terdiri dari 890.955 lembar saham, yang diambil bagian oleh PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, sebesar Rp 65.587.500.000 yang terdiri dari 655.875 lembar saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMM pada SMTA dari 49,50% menjadi 75,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas SMTA sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2025 (Catatan 57).

Tabel berikut adalah rekonsiliasi imbalan kas yang dialihkan dari arus kas dari penggabungan usaha:

Imbalan kas yang dialihkan	65.587.500.000
Dikurangi saldo kas anak yang diakuisisi	(10.920.951.933)
Arus kas - bersih	54.666.548.067

Tabel berikut mengikhtisarkan rincian imbalan yang dialihkan untuk akuisisi SMTA serta jumlah aset yang diakuisisi dan liabilitas yang dialihkan, yang diakui pada tanggal akuisisi:

Acquisition of Subsidiaries

Year 2025

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

On December 4, 2025, SMTA, a joint venture, increase its issued and paid-up capital from Rp 2,500,000,000 consisting of 25,000 shares to Rp 89,095,500,000 consisting of 890,955 which was subscribed by PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, for Rp 65,587,500,000 consisting of 655,875 shares. This transaction increased SMM's ownership interest in SMTA from 49.50% to 75.00% and the Group obtained control over SMTA. Accordingly, the financial statements of SMTA started to be consolidated with that of the Group in December 2025 (Note 57).

The following table is the reconciliation of cash consideration and cash flows from the business combination:

Cash consideration	
Less cash balance of acquired subsidiary	
Cash inflow - net	

The following table summarizes the consideration paid for SMTA and the amounts of the assets acquired and liabilities assumed and recognized at the acquisition date:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Kas yang dibayar	65.587.500.000	Cash paid
Nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelum penggabungan usaha	<u>22.027.500.000</u>	Fair value of equity interest held before the business combination
Jumlah imbalan yang dialihkan - bersih	<u>87.615.000.000</u>	Purchase consideration - net

Pada tanggal akuisisi, kepemilikan SMM sebesar 49,50% pada SMTA telah dinilai kembali menggunakan nilai wajar menjadi sebesar Rp 22.027.500.000. Keuntungan yang timbul atas penilaian kembali tersebut sebesar Rp 12.919.166.960 telah diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun 2025.

On acquisition date, the existing ownership interest of 49.50% of SMM in SMTA has been remeasured to fair value amounting to Rp 22,027,500,000. The gain on remeasurement amounting to Rp 12,919,166,960 has been recognized in the 2025 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Rincian aset yang diakuisisi serta liabilitas yang dialihkan adalah sebagai berikut:

The recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed as follows:

	<u>Nilai Wajar/Fair Value</u> <u>Jumlah/Total</u>	
Aset		Assets
Kas dan setara kas	10.920.951.933	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	146.128.256.238	Trade accounts receivable
Persediaan	5.241.242.182	Inventories
Aset tetap	76.503.051.668	Property and equipment
Aset lain-lain	<u>4.598.301.330</u>	Other assets
Jumlah Aset	<u>243.391.803.351</u>	Total Assets
Liabilitas		Liabilities
Utang usaha	5.886.130.800	Trade accounts payable
Beban akrual	13.982.527.746	Accrued expenses
Utang pemegang saham	45.000.000.000	Shareholders' loan
Utang dividen	41.600.000.000	Dividend payable
Liabilitas lain-lain	<u>13.690.968.674</u>	Other liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>120.159.627.220</u>	Total Liabilities
Jumlah aset bersih teridentifikasi	123.232.176.131	Total identifiable net assets
Kepentingan nonpengendali	(30.803.375.912)	Non-controlling interests
Imbalan atas pembelian - bersih	<u>(87.615.000.000)</u>	Purchase consideration - net
Keuntungan dari akuisisi saham	<u>4.813.800.219</u>	Gain on bargain purchase of a subsidiary

Keuntungan yang timbul atas akuisisi SMTA tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) telah diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun 2025.

The gain on acquisition of SMTA (gain on bargain purchase) has been recognized in the 2025 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Tahun 2024

PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)

Pada tanggal 31 Juli 2024, Perusahaan, Top Global Limited (TGL) dan SMDM menandatangani Perjanjian Pembelian Saham Bersyarat sehubungan dengan rencana Perusahaan melakukan pembelian 4.390.121.595 saham SMDM dari TGL atau sebesar 91,99% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam SMDM dengan harga pembelian sebesar Rp 2.333.252.606.055. Transaksi ini telah diselesaikan oleh Perusahaan pada tanggal 23 Oktober 2024 dan Perusahaan mengkonsolidasikan laporan keuangan SMDM sejak Oktober 2024. Atas akuisisi ini, Perusahaan masih memiliki utang kepada TGL sebesar Rp 1.104.803.827.229 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan September 2025 (Catatan 35).

Setelah akuisisi tersebut, Perusahaan berharap investasi pada SMDM memberikan kontribusi positif dalam penambahan cadangan lahan guna pengembangan proyek jangka panjang.

Tabel berikut adalah rekonsiliasi imbalan kas yang dialihkan dari arus kas dari penggabungan usaha:

Imbalan kas yang dialihkan	1.228.448.778.826
Dikurangi saldo kas anak yang diakuisisi	<u>(301.127.227.134)</u>
Arus kas - bersih	<u>927.321.551.692</u>

Tabel berikut mengikhtisarkan rincian imbalan kas yang dialihkan untuk akuisisi SMDM:

Kas yang dibayar	1.228.448.778.826
Utang atas akuisisi saham	<u>1.104.803.827.229</u>
Jumlah imbalan yang dialihkan - bersih	<u>2.333.252.606.055</u>

Year 2024

PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)

On July 31, 2024, the Company, Top Global Limited (TGL) and SMDM entered into a Conditional Share Purchase Agreement in relation to the Company's plan to acquire 4,390,121,595 shares of SMDM from TGL or equivalent to 91.99% of total paid-up capital stock of SMDM for a purchase price of Rp 2,333,252,606,055. This acquisition was completed on October 23, 2024. Accordingly, the financial statements of SMDM were consolidated with that of the Company starting in October 2024. In relation to this acquisition, the Company still has amount due to TGL amounting to Rp 1,104,803,827,229 which was settled by the Company in September 2025 (Note 35).

As a result of the acquisition, the Company is expected that the investment in SMDM to make a positive contribution to increasing the land reserves for the development of long-term projects.

The following table is the reconciliation of cash consideration and cash flows from the business combination:

Cash consideration
Less cash balance of acquired subsidiary
Cash outflow - net

The following table summarized the consideration paid for acquisition of SMDM:

Cash paid
Payable on share acquisition
Total cash consideration - net

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Rincian aset yang diakuisisi serta liabilitas yang dialihkan adalah sebagai berikut:

The recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed as follows:

	<u>Nilai Wajar/Fair Value</u>	
	<u>Jumlah/Total</u>	
Aset		Assets
Kas dan setara kas	301.127.227.134	Cash and cash equivalents
Persediaan real estat	1.533.953.423.709	Real estate inventories
Tanah yang belum dikembangkan	3.069.671.576.291	Land for development
Aset tetap	652.784.507.856	Property and equipment
Properti investasi	379.147.000.018	Investment properties
Aset lain-lain	115.953.675.031	Other assets
Jumlah Aset	6.052.637.410.039	Total Assets
Liabilitas		Liabilities
Liabilitas kontrak	84.543.041.862	Contract liabilities
Liabilitas lain-lain	259.673.553.692	Other liabilities
Jumlah Liabilitas	344.216.595.554	Total Liabilities
Jumlah aset bersih teridentifikasi	5.708.420.814.485	Total identifiable net assets
Kepentingan nonpengendali	(1.828.274.810.198)	Non-controlling interests
Imbalan atas pembelian - bersih	(2.333.252.606.055)	Purchase consideration - net
Keuntungan dari akuisisi saham	1.546.893.398.232	Gain on bargain purchase of a subsidiary

Keuntungan yang timbul atas akuisisi SMDM tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) telah diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun 2024.

The gain on acquisition of SMDM (gain on bargain purchase) has been recognized in the 2024 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

PT Sinar Surya Sehat (dahulu PT Inter Trans Teman Futura (ITTF))

PT Sinar Surya Sehat (formerly PT Inter Trans Teman Futura (ITTF))

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 24 tanggal 9 Desember 2024 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, PT Praba Selaras Pratama (PSP) dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas-entitas anak, masing-masing mengakuisisi 8.749 lembar saham dan 1 lembar saham ITTF, sehingga kepemilikan Grup pada ITTF meningkat dari 30% menjadi 100% dan Grup memperoleh pengendalian atas ITTF sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2024.

Based on Notarial Deed of Shares Sale and Purchase No. 24 dated December 9, 2024 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, PT Praba Selaras Pratama (PSP) and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), subsidiaries, acquired a total of 8,749 shares of stock and 1 share of stock of ITTF, respectively, thus increasing the Group ownership interest in ITTF from 30% to 100% and obtained control over ITTF. Accordingly, the financial statements of ITTF started to be consolidated with that of the Group in December 2024.

Akuisisi ITTF tidak memenuhi kualifikasi sebagai kombinasi bisnis sesuai dengan PSAK No. 103, "Kombinasi Bisnis" sehingga akuisisi ini dicatat sebagai akuisisi aset.

The acquisition of ITTF did not qualify as a business combination in accordance with PSAK No. 103, "Business Combination", thus, was accounted for as an acquisition of asset.

Perubahan Persentase Kepemilikan

Tahun 2025

SMDM

Pada bulan Januari 2025, Perusahaan membeli 333.013.393 saham atau setara dengan 6,98% modal ditempatkan dan disetor SMDM melalui Pelaksanaan Tender Wajib sehingga persentase kepemilikan Perusahaan pada SMDM naik dari 91,99% menjadi 98,97% (Catatan 41).

PT Duta Cakra Pesona (DCP)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 48 tanggal 18 Maret 2025 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, BPM, entitas anak, menjual 497.378.125 saham Seri C dalam DCP, entitas anak, kepada Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, pemegang saham DCP. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan BPM dalam DCP dari 15,00% menjadi 0,01% dan menurunkan persentase kepemilikan Grup pada DCP dari 75,00% menjadi 60,00% (Catatan 41).

PSP

Pada tanggal 2 Mei 2025, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor pada PSP sebesar Rp 81.000.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan di PSP dari 99,99999979% menjadi 99,99999982% (Catatan 41).

PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)

Pada tanggal 26 Mei 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), entitas anak, dan Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55), menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada KSM masing-masing sebesar Rp 2.388.000.000.000 dan Rp 406.422.000.000 atau masing-masing setara dengan 2.388.000 dan 406.422 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan KSP di KSM dari 51,00% menjadi 85,33% (Catatan 41).

Changes in Ownership Interest

Year 2025

SMDM

In January 2025, the Company acquired 333,013,393 shares or equivalent to 6.98% of issued and paid-up capital of SMDM through Mandatory Tender Implementation, thus, the Company's ownership interest in SMDM increased from 91.99% to 98.97% (Note 41).

PT Duta Cakra Pesona (DCP)

Based on the Deed of Sale and Purchase of Shares No. 48 dated March 18, 2025 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang Selatan, BPM, a subsidiary, sold 497,378,125 Series C shares in DCP, a subsidiary, to Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, DCP's shareholder. This transaction decreased the ownership of BPM in DCP from 15.00% to 0.01% and decreased the ownership interest of the Group in DCP from 75.00% to 60.00% (Note 41).

PSP

On May 2, 2025, the Company and increased its issued and paid-up capital in PSP amounting to Rp 81,000,000,000. This transaction increased the ownership interest of the Company in PSP from 99.99999979% to 99.99999982% (Note 41).

PT Kurnia Sinergi Mas (KSM)

On May 26, 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), a subsidiary, and Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55), approved the increase in issued and paid-up capital in KSM amounting to Rp 2,388,000,000,000 and Rp 406,422,000,000, respectively, or equivalent to 2,388,000 shares and 406,422 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of KSP in KSM from 51.00% to 85.33% (Note 41).

Pada tanggal 25 Juni 2025, KSP, entitas anak, melakukan penjualan 962.845 lembar saham di KSM dengan harga penjualan sebesar Rp 962.845.000.000 kepada Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan KSP di KSM dari 85,33% menjadi 50,99% (Catatan 41).

PT Sapta Kreasi Indah (SKI)

Pada tanggal 26 Juni 2025, PT Multiraya Sinarindo (MS), entitas anak, melakukan penjualan 1 lembar saham di SKI dengan harga penjualan sebesar Rp 1.000.000 kepada PT Paraga Artamida (PAM), pemegang saham Perusahaan (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan MS di SKI dari 0,012% menjadi nihil (Catatan 41).

PT Centranusa Majupermai (CNMP)

Pada tanggal 10 Juli 2025, SMDM dan SKI, entitas-entitas anak, menyetujui penambahan modal disetor pada CNMP masing-masing sebesar Rp 24.966.000.000 dan Rp 264.000.000 atau setara dengan 24.966 dan 264 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMDM di CNMP dari 98,95315% menjadi 98,95317% dan menurunkan persentase kepemilikan SKI di CNMP dari 1,0469% menjadi 1,0468% (Catatan 41).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

Pada tanggal 8 Oktober 2025, Perusahaan, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), entitas anak, dan PAM menyetujui penambahan modal disetor pada SUM masing-masing sebesar Rp 150.000, Rp 901.350.000 dan Rp 598.650.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Grup di SUM dari 60,091048% menjadi 60,091047% (Catatan 41).

On June 25, 2025, KSP, a subsidiary, sold 962,845 shares in KSM with a selling price of Rp 962,845,000,000 to Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of KSP in KSM from 85.33% to 50.99% (Note 41).

PT Sapta Kreasi Indah (SKI)

On June 26, 2025, PT Multiraya Sinarindo (MS), a subsidiary, sold 1 share in SKI with a selling price of Rp 1,000,000 to PT Paraga Artamida (PAM), the Company's shareholder (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of MS in SKI from 0.012% to nil (Note 41).

PT Centranusa Majupermai (CNMP)

On July 10, 2025, SMDM and SKI, subsidiaries, approved the increase in paid-up capital in CNMP amounting to Rp 24,966,000,000 and Rp 264,000,000, respectively, or equivalent to 24,966 shares and 264 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of SMDM in CNMP from 98.95315% to 98.95317% and decreased the ownership interest of SKI in CNMP from 1.0469% to 1.0468% (Note 41).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

On October 8, 2025, the Company, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), a subsidiary, and PAM approved the increase in paid-up capital in SUM amounting to Rp 150,000, Rp 901,350,000 and Rp 598,650,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of the Group in SUM from 60.091048% to 60.091047% (Note 41).

Tahun 2024

SMW

Pada tanggal 21 Oktober 2024, Perusahaan dan PAM menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor pada SMW masing-masing sebesar Rp 55.010.000.000 dan Rp 44.990.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SMW dari 55,0039% menjadi 54,9919% (Catatan 41).

Pada tanggal 31 Juli 2024, Perusahaan dan PAM menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor pada SMW masing-masing sebesar Rp 27.505.000.000 dan Rp 24.495.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SMW dari 55,0054% menjadi 55,0039% (Catatan 41).

PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)

Pada bulan Juni 2024, Perusahaan membeli 17.137.000 saham DUTI dari masyarakat dengan harga pembelian sebesar Rp 68.582.284.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan dalam DUTI dari 91,45% menjadi 92,38% (Catatan 41).

SUM

Pada tanggal 12 Juni 2024, Perusahaan, SMW, entitas anak, dan PAM menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada SUM masing-masing sebesar Rp 300.000, Rp 3.004.250.000 dan Rp 1.995.450.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Grup di SUM dari 60,091049% menjadi 60,091048% (Catatan 41).

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

Pada tanggal 8 Maret 2024, DUTI, entitas anak, dan PT Sinar Mas Griya (SMG) menyetujui penambahan modal disetor pada WPR masing-masing sebesar Rp 81.301.000.000 dan Rp 28.699.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 73,9108% menjadi 73,9105%. Persentase kepemilikan efektif Perusahaan pada WPR turun dari 67,59139% menjadi 67,59118% (Catatan 41).

Year 2024

SMW

On October 21, 2024, the Company and PAM approved the decrease in paid-up capital in SMW amounting to Rp 55,010,000,000 and Rp 44,990,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership of the Company in SMW from 55.0039% to 54.9919% (Note 41).

On July 31, 2024, the Company and PAM approved the decrease in paid-up capital in SMW amounting to Rp 27,505,000,000 and Rp 24,495,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership of the Company in SMW from 55.0054% to 55.0039% (Note 41).

PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)

In June 2024, the Company acquired 17,137,000 shares of stock DUTI from public for Rp 68,582,284,000. This transaction increased the ownership of the Company in DUTI from 91.45% to 92.38% (Note 41).

SUM

On June 12, 2024, the Company, SMW, a subsidiary, and PAM approved the increase in paid-up capital of SUM amounting to Rp 300,000, Rp 3,004,250,000 and Rp 1,995,450,000. This transaction decreased the ownership interest of the Group in SUM from 60.091049% to 60.091048% (Note 41).

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

On March 24, 2024, DUTI, a subsidiary, and PT Sinar Mas Griya (SMG) approved the increase in paid-up capital in WPR amounting to Rp 81,301,000,000 and Rp 28,699,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership of DUTI in WPR from 73.9108% to 73.9105%. Effective ownership interest of the Company in WPR decreased from 67.59139% to 67.59118% (Note 41).

Pada tanggal 20 Desember 2024, DUTI dan SMG menyetujui penambahan modal disetor pada WPR masing-masing sebesar Rp 125.647.894.000 dan Rp 44.352.107.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 73,9105259% menjadi 73,9105258%. Persentase kepemilikan efektif Perusahaan pada WPR naik dari 67,59118% menjadi 68,276% (Catatan 41).

On December 20, 2024, DUTI and SMG approved the increase in paid-up capital of WPR amounting to Rp 125,647,894,000 and Rp 44,352,107,000. This transaction decreased the ownership of DUTI in WPR from 73.9105259% to 73.9105258%. Effective ownership interest of the Company in WPR increased from 67.59118% to 68.276% (Note 41).

Pendirian Perusahaan Baru

Establishment of New Company

Tahun 2025

Year 2025

Pada tanggal 12 Februari 2025, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp. (HHPC) mendirikan PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) dengan modal disetor masing-masing sebesar Rp 10.200.000.000 dan Rp 9.800.000.000 atau masing-masing mencerminkan 10.200 dan 9.800 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SHHM adalah sebesar 51%.

On February 12, 2025, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp. (HHPC) established PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) with paid-up capital of Rp 10,200,000,000 and Rp 9,800,000,000, respectively, or representing 10,200 shares and 9,800 shares, respectively, with a nominal value of Rp 1,000,000 per share. The Company ownership interest in SHHM is 51%.

Pada tanggal 9 Juli 2025, Perusahaan dan HHPC menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 552.607.000.000 dan Rp 530.936.000.000 atau masing-masing setara dengan 552.607 dan 530.936 saham. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 51,000000% menjadi 51,000006% (Catatan 41).

On July 9, 2025, the Company and HHPC approved the increase in paid-up capital of SHHM amounting to Rp 552,607,000,000 and Rp 530,936,000,000, respectively, or equivalent to 552,607 shares and 530,936 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000000% to 51.000006% (Note 41).

Pada tanggal 1 Agustus 2025, Perusahaan dan HHPC menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 133.063.000.000 dan Rp 127.845.000.000 atau masing-masing setara dengan 133.063 dan 127.845 saham. Transaksi ini menurunkan kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 51,000006% menjadi 50,999999% (Catatan 41).

On August 1, 2025, the Company and HHPC approved the increase in paid-up capital of SHHM amounting to Rp 133,063,000,000 and Rp 127,845,000,000, respectively, or equivalent to 133,063 shares and 127,845 shares, respectively. This transaction decreased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000006% to 50,999999% (Note 41).

Tahun 2024

Year 2024

Pada tanggal 17 Desember 2024, KSP, entitas anak, dan Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55), mendirikan KSM dengan modal disetor masing-masing sebesar Rp 5.100.000.000 dan Rp 4.900.000.000 atau masing-masing mencerminkan 5.100 dan 4.900 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 1.000.000 per saham. Bagian kepemilikan KSP pada KSM adalah sebesar 51%.

On December 17, 2024, KSP, a subsidiary, and Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55), established KSM with paid-up capital of Rp 5,100,000,000 and Rp 4,900,000,000, respectively, or representing 5,100 shares and 4,900 shares, respectively, with nominal value of Rp 1,000,000 per share. KSP ownership interest in KSM is 51%.

Pelepasan Entitas Anak

PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM)

Berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengambilalihan Saham No. 181 dan No. 182 tanggal 27 Mei 2025, keduanya dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, PT Sentra Talenta Utama (STU), entitas anak, menyetujui penjualan seluruh kepemilikan saham di DDSM kepada pihak ketiga sebesar Rp 72.500.000.000 (Catatan 44). Atas transaksi ini, STU mencatat kerugian sebesar Rp 30.583.072.441 yang dicatat pada akun "Kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

PT Bumi Tirta Mas (BTM)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 93 tanggal 26 Juni 2025 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menyetujui pengambilalihan seluruh kepemilikan saham di BTM kepada entitas sepengendali sebesar Rp 7.000.000.000 (Catatan 39).

PT Dana Utama Lestari (DUL) (dahulu PT TransBSD Balaraja)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 4 tanggal 23 Oktober 2025 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menyetujui pengambilalihan seluruh kepemilikan saham di DUL kepada pihak ketiga sebesar Rp 12.500.000. Atas transaksi ini, Grup mencatat kerugian sebesar Rp 55.458.713 yang dicatat pada akun "kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

Disposal of Subsidiaries

PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM)

Based on the Notarial Deed of Sale and Purchase and Acquisition of shares No. 181 and No. 182 dated May 27, 2025, both of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., a public notary in South Jakarta, PT Sentra Talenta Utama (STU), a subsidiary, approved the sale of all share ownership in DDSM to third parties for Rp 72,500,000,000 (Note 44). STU recorded a loss in this transaction of Rp 30,583,072,441 which was recorded as "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

PT Bumi Tirta Mas (BTM)

Based on Notarial Deed of Takeover No. 93 dated June 26, 2025 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and BPM, a subsidiary, approved the takeover of all share ownership in BTM to entities under common control for Rp 7,000,000,000 (Note 39).

PT Dana Utama Lestari (DUL) (formerly PT TransBSD Balaraja)

Based on the Notarial Deed of Takeover No. 4 dated October 23, 2025 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and BPM, a subsidiary, approved the takeover of all share ownership in DUL to third parties for Rp 12,500,000. The Group recorded a loss in this transaction of Rp 55,458,713 which was recorded as "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

PT Dana Tara Hijau (DTH) (dahulu
PT Bumi Karawang Damai)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 9 tanggal 24 Oktober 2025 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan PT Karya Dutamas Cemerlang, pihak berelasi, menyetujui pengambilalihan seluruh saham di DTH kepada pihak ketiga sebesar Rp 200.000.000. Atas transaksi ini, Perusahaan mencatat keuntungan sebesar Rp 164.503.933 yang dicatat pada akun "kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

PT Duta Mitra Mas (DMM)

Berdasarkan Akta Pengambilalihan No. 13 tanggal 24 November 2025 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menyetujui pengambilalihan seluruh saham di DMM kepada pihak ketiga sebesar Rp 192.500.000. Atas transaksi ini, Grup mencatat keuntungan sebesar Rp 148.680.816 yang dicatat pada akun "kerugian pelepasan entitas anak" pada laba rugi.

d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan masing-masing No. 20 tanggal 19 Juni 2025 dan No. 19 tanggal 23 Juni 2021, keduanya dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Muktar Widjaja
Wakil Presiden Komisaris	: Teky Mailoa
Komisaris	: Yoseph Franciscus Bonang
Komisaris Independen	: Teddy Pawitra
	: Susiyati Bambang Hirawan

PT Dana Tara Hijau (DTH) (formerly
PT Bumi Karawang Damai)

Based on the Notarial Deed of Takeover No. 9 dated October 24, 2025 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and PT Karya Dutamas Cemerlang, a related party, approved the takeover of all share ownership in DTH to third parties for Rp 200,000,000. The Company recorded a gain of Rp 164,503,933 which was included in "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

PT Duta Mitra Mas (DMM)

Based on the Notarial Deed of Takeover No. 13 dated November 24, 2025 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and BPM, a subsidiary, approved the takeover of all share ownership in DMM to third parties for Rp 192,500,000. The Group recorded a gain in this transaction of Rp 148,680,816 which was included in "Loss on disposal of subsidiaries" in profit or loss.

d. Board of Commissioners, Directors and Employees

As of December 31, 2025 and 2024, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed of General Shareholders' Meeting of the Company No. 20 dated June 19, 2025 and No. 19 dated June 23, 2021, respectively, both of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, follows:

Board of Commissioners

: President Commissioner
: Vice President Commissioner
: Commissioner
: Independent Commissioners

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Direksi

Presiden Direktur : Franciscus Xaverius Ridwan Darmali
Wakil Presiden Direktur : Michael Jackson Purwanto Widjaja
Direktur : Lie Jani Harjanto
Syukur Lawigena
Hermawan Wijaya
Liauw Herry Hendarta
Monik William
Ir. Siswanto Adisaputro

Directors

: President Director
: Vice President Director
: Directors

Pada tanggal 31 Desember 2025, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025, the composition of the Audit Committee of the Company based on the Circular Decision of the Board of the Commissioners follows:

Komite Audit:

Ketua Komite Audit : Teddy Pawitra
Anggota Komite Audit : Rudiantara
Rizal E. Halim

Audit Committee:

: Head of Audit Committee
: Members of Audit Committee

Pada tanggal 31 Desember 2024, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2024, the composition of the Audit Committee of the Company based on the Circular Decision of the Board of the Commissioners follows:

Komite Audit:

Ketua Komite Audit : Susiyati Bambang Hirawan
Anggota Komite Audit : Rudiantara
Rusli Prakarsa

Audit Committee:

: Head of Audit Committee
: Members of Audit Committee

Personel manajemen kunci Grup terdiri dari Komisaris dan Direksi.

Key management personnel of the Group consists of Commissioners and Directors.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 67.812.633.440 dan Rp 55.544.297.720.

Total remuneration given to the Company's Board of Commissioners and Directors in 2025 and 2024 amounted to Rp 67,812,633,440 and Rp 55,544,297,720, respectively.

Jumlah karyawan Perusahaan adalah 2.454 karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 (tidak diaudit) dan 2.379 karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 (tidak diaudit). Sedangkan jumlah karyawan Grup adalah 4.169 karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 (tidak diaudit) dan 4.244 karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 (tidak diaudit).

The Company has 2,454 employees as of December 31, 2025 (unaudited) and 2,379 employees as of December 31, 2024 (unaudited). The Group has 4,169 employees as of December 31, 2025 (unaudited) and 4,244 employees as of December 31, 2024 (unaudited).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 5 Maret 2026. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

e. Completion of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2025 were completed and authorized for issuance on March 5, 2026 by the Company's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian.

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024.

2. Material Accounting Policy Information

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (IAI) and the Board of Sharia Accounting Standards of IAI and OJK Regulation No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosures of Public Companies' Financial Statements". Such consolidated financial statements are an English translation of the Group's statutory report in Indonesia.

The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies. The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting.

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

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024.

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

The currency used in the preparation and presentation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rupiah) which is also the functional currency of the Company.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas (termasuk entitas terstruktur) yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup). Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- 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 Grup.

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 tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

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.

Selisih penilaian kembali aset tetap dan properti investasi milik PT Sinarwisata Lestari dan PT Sinarwisata Permai, entitas-entitas anak, dan pencatatan properti investasi menggunakan model nilai wajar milik PT Duta Cakra Pesona, entitas anak, tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup yang mencatat aset tetap dan properti investasi dengan menggunakan model biaya.

b. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries (the Group). Control is achieved when the Group has all the following:

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its returns.

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

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

The revaluation increment in value of property and equipment and investment property of PT Sinarwisata Lestari and PT Sinarwisata Permai, subsidiaries, and the recording of investment properties using fair value method of PT Duta Cakra Pesona, a subsidiary, had been reversed in the consolidated financial statements to be consistent with the Group's policy of carrying its property and equipment and investment property using the cost model.

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

KNP disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

Transaksi dengan KNP 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 KNP juga dicatat di ekuitas.

c. Kombinasi Bisnis

Entitas Tidak Sepengendali

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi bisnis entitas sepengendali, dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau sebesar proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disajikan sebagai "Beban lain-lain".

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

NCI are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the 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.

c. Accounting for Business Combination

Among Entities Not Under Common Control

Business combinations, except business combination among entities under common control, are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition related costs incurred are directly expensed and included in "Other expenses".

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Grup dapat memilih untuk menerapkan 'pengujian konsentrasi nilai wajar' yang memungkinkan penilaian yang disederhanakan apakah rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi bukan merupakan suatu bisnis. Pengujian konsentrasi dapat diterapkan secara terpisah untuk setiap transaksi. Pengujian konsentrasi opsional terpenuhi jika secara substansial seluruh nilai wajar aset bruto yang diakuisisi terkonsentrasi dalam aset teridentifikasi tunggal atau kelompok aset teridentifikasi serupa. Jika pengujian terpenuhi, rangkaian aktivitas dan aset ditentukan bukan merupakan suatu bisnis dan tidak diperlukan penilaian lanjutan. Jika pengujian tidak terpenuhi atau jika Grup memilih untuk tidak menerapkan pengujian tersebut, penilaian yang detail harus dilakukan sesuai dengan persyaratan normal dalam PSAK No. 103.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pada tanggal akuisisi pihak pengakuisisi mengukur kembali nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba rugi.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP atas aset bersih teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai agregat tersebut lebih kecil dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perusahaan dan/atau entitas anak yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi dialokasikan ke UPK tersebut.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as of the acquisition date. The Group has an option to apply a 'fair value concentration test' that permits a simplified assessment of whether an acquired set of activities and assets is not a business. The concentration test can be applied on a transaction-by-transaction basis. The optional concentration test is met if substantially all of the fair value of the gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or group of similar identifiable assets. If the test is met, the set of activities and assets is determined not to be a business and no further assessment is needed. If the test is not met, or if the Group elects not to apply the test, a detailed assessment must be performed applying the normal requirements in PSAK No. 103.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference (gain on bargain purchase) is recognized in profit or loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Company and/or its subsidiaries' Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired are assigned to those CGUs.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Entitas yang melepas bisnis, dalam pelepasan bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara imbalan yang diterima dan jumlah tercatat bisnis yang dilepas dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

d. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Grup diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian Grup.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operation within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

Among Entities Under Common Control

Business combination transaction of entities under common control in form of business transfer with regard to reorganization of entities within the same group of companies does not result in a change of the economic substance of the ownership, thus, the transaction is recognized at carrying value based on pooling of interest method.

Any difference between the amount of consideration transferred and the carrying value of each business combination of entities under common control is recognized as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

An entity which is disposing a business unit in connection with the disposal of a business unit of an entity under common control recognizes the difference between the consideration received and carrying amount of the disposed business unit as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

d. Foreign Currency Translation

Functional and Reporting Currencies

Items included in the financial statements of each of the Group's companies are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the Company's functional and the Group's presentation currency.

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan kedalam mata uang fungsional menggunakan kurs pada tanggal transaksi. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dan dari penjabaran pada kurs akhir periode atas aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kurs konversi yakni kurs tengah Bank Indonesia, yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

Mata Uang Asing	2025	2024	Foreign Currency
1 Dolar Amerika Serikat	16.782	16.162	United States (U.S.) Dollar 1
1 Dolar Singapura	13.068,57	11.919,34	Singapore Dollar 1
1 Pound Sterling Inggris	22.665,78	20.332,61	British Pound Sterling 1

Kelompok usaha Grup

Hasil usaha dan posisi keuangan dari kelompok usaha Grup yang memiliki mata uang fungsional yang berbeda dengan mata uang pelaporan, dijabarkan pada mata uang pelaporan sebagai berikut:

- aset dan liabilitas dari setiap laporan posisi keuangan yang disajikan, dijabarkan pada kurs penutup pada tanggal laporan posisi keuangan;
- penghasilan dan beban untuk setiap laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dijabarkan menggunakan kurs rata-rata; dan
- seluruh selisih kurs yang timbul diakui dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Mata uang fungsional Global Prime Capital Pte Ltd dan Global Prime Treasury Pte Ltd adalah Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan entitas-entitas anak tersebut dijabarkan kedalam mata uang pelaporan menggunakan kurs berikut ini.

Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in profit or loss.

As of December 31, 2025 and 2024, the conversion rates used by the Group were the middle rates of Bank Indonesia as follows:

Group's Companies

The results and financial position of all the Group's companies that have a functional currency different from the reporting currency are translated into the reporting currency as follows:

- assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing rate at the date of that statement of financial position;
- income and expenses for each statement of profit or loss and other comprehensive income are translated at average exchange rates; and
- all resulting exchange differences are recognized as a separate component of equity.

The functional currency of Global Prime Capital Pte Ltd and Global Prime Treasury Pte Ltd is U.S. Dollar. Their financial statements were translated into reporting currency using the following exchange rates.

	2025	2024	
Akun-akun laporan posisi keuangan	16.782	16.162	Statement of financial position accounts
Akun-akun laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	16.504	15.906	Statement of profit or loss and other comprehensive income accounts

Selisih kurs yang timbul dari penjabaran investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri disajikan dalam ekuitas. Jika kegiatan usaha luar negeri tersebut dilepaskan, maka selisih kurs yang berasal dari penjabaran investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri tersebut, yang sebelumnya disajikan dalam ekuitas, diakui dalam laba rugi sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian penjualan.

The translation of the net investment in foreign entities is taken to equity. When a foreign operation is sold, exchange differences arising from the translation of the net investment in such foreign operation taken to equity are recognized in profit or loss as part of the gain or loss on sale.

e. Transaksi Pihak Berelasi

Orang atau entitas dikategorikan sebagai pihak berelasi Grup apabila memenuhi definisi pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 224 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Semua transaksi signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

e. Transactions with Related Parties

A person or entity is considered a related party of the Group if it meets the definition of a related party in PSAK No. 224 "Related Party Disclosures".

All significant transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

f. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan, atau
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas, kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

f. Current and Non-current Classification

The Group presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii) held primarily for the purpose of trading, or
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalents unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak pada akhir periode pelaporan untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

g. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminakan serta tidak dibatasi pencairannya.

h. Bank dan Deposito Berjangka

Bank yang dijaminakan atau dibatasi pencairannya serta deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga (3) bulan pada saat penempatan namun dijaminakan, atau dibatasi pencairannya, dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga (3) bulan pada saat penempatan disajikan sebagai "Investasi".

i. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 109, Instrumen Keuangan, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran dan penurunan nilai atas instrumen keuangan.

Laba/Rugi Hari ke-1

Jika nilai wajar instrumen keuangan saat pengakuan awal berbeda dari harga transaksinya, maka Grup mencatat instrumen keuangan tersebut pada tanggal pengakuan awal sebagai berikut:

A liability is current when it is:

- i) expected to be settled in the normal operating cycle,
- ii) held primarily to the purpose of trading,
- iii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or
- iv) there is no right at the end of reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as noncurrent.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash consists of cash on hand and in banks. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three (3) months or less from the date of placement, and which are not used as collateral and are not restricted.

h. Cash in Banks and Time Deposits

Cash in banks which are used as collateral or are restricted and time deposits with maturities of three (3) months or less from the date of placement which are used as collateral or are restricted, and time deposits with maturities of more than three (3) months from the date of placement are presented as "Investments".

i. Financial Instruments

The Group has applied PSAK No. 109, Financial Instruments, which set the requirements in classification and measurement and impairment in value.

"Day 1" Profit/Loss

If the Group determines that the fair value at initial recognition differs from the transaction price, the Group shall account that instrument at initial recognition as follows:

- (a) Jika nilai wajar dibuktikan dengan harga kuotasi di pasar aktif untuk aset dan liabilitas identik (input Level 1) atau berdasarkan teknik penilaian yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi, maka Grup mengakui perbedaan antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi sebagai keuntungan atau kerugian;
- (b) Dalam hal tidak terdapat data dari pasar yang dapat diobservasi, selisih antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi ditangguhkan, dan setelah pengakuan awal akan diakui sebagai keuntungan atau kerugian hanya sebatas keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan dalam faktor (termasuk waktu) yang akan dipertimbangkan pelaku pasar dalam memperhitungkan nilai aset atau liabilitas.

Untuk masing-masing transaksi, Grup menerapkan metode pengakuan Laba/Rugi Hari ke-1 yang sesuai.

Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 109, Instrumen Keuangan, sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

- (a) Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan; dan
- (b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset keuangan Grup terdiri dari aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

1. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (a) If that fair value is evidenced by a quoted price in an active market for an identical asset or liability (i.e. a Level 1 input) or based on a valuation technique that uses only data from observable markets, the Group shall recognize the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price as a gain or loss;
- (b) In cases where the data is not observable, the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price is deferred, and after initial recognition the Group shall recognize that deferred difference as a gain or loss only to the extent that it arises from a change in a factor (including time) that market participants would take into accounts when pricing the asset or liability.

For each transaction, the Group determines the appropriate method of recognizing the "Day 1" profit/loss amount.

Financial Assets

The Group classifies its financial assets in accordance with PSAK No. 109, Financial Instruments, that classifies financial assets as subsequently measured at amortized cost, fair value through comprehensive income or fair value through profit or loss, on the basis of both:

- (a) The Group's business model for managing the financial assets; and
- (b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's financial assets consist of financial assets at amortized cost, financial assets at fair value through other comprehensive income and financial assets at fair value through profit or loss.

1. Financial assets at amortized cost

A financial asset is measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

- (a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- (b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi dengan cadangan kerugian penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kategori ini meliputi kas dan setara kas, investasi - bank dan deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi non-usaha yang dimiliki oleh Grup.

2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- (a) The financial assets are held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- (b) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for allowance for impairment.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's cash and cash equivalents, investments - cash in banks and time deposits, trade accounts receivable, other accounts receivable and due from related parties are included in this category.

2. Financial assets at fair value through other comprehensive income

A financial asset shall be measured at fair value through other comprehensive income if both of the following conditions are met:

- (a) The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- (b) The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Aset keuangan berupa instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain selanjutnya diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Saat aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, akumulasi keuntungan atau kerugian direklasifikasi ke saldo laba.

Pada tanggal 31 Desember 2025, kategori ini meliputi investasi Grup dalam saham PT Dana Digital Group (DDG) (dahulu PT Elang Andalan Nusantara), Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (LIH), Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (DCG), PT Damai Indah Golf Tbk (DIG), Amoda Pte., Ltd., Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (VVD), PT Increase Laboratorium Indonesia, PT Muara Juara Kreasi Indonesia (MJKI), PT Bintaro Serpong Damai (BISD) dan Brik Construction Tech Pte., Ltd (BCT).

Pada tanggal 31 Desember 2024, kategori ini meliputi investasi Grup dalam saham DDG, LIH, DCG, DIG, VVD, MJKI, BISD dan BCT.

3. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi kecuali aset keuangan tersebut diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajarnya. Perubahan nilai wajar langsung diakui dalam laba rugi. Bunga yang diperoleh dicatat sebagai pendapatan bunga, sedangkan pendapatan dividen dicatat sebagai bagian dari pendapatan dividen sesuai dengan persyaratan dalam kontrak, atau pada saat hak untuk memperoleh pembayaran atas dividen tersebut telah ditetapkan.

Equity securities financial assets which are initially measured at fair value through comprehensive income are subsequently measured at fair value, with unrealized gains or losses recognized in other comprehensive income. At the time the financial assets are derecognized or reclassified, the cumulative gain or loss is reclassified to retained earnings.

As of December 31, 2025, this category includes the Group's investments in shares of PT Dana Digital Group (DDG) (formerly PT Elang Andalan Nusantara), Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (LIH), Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (DCG), PT Damai Indah Golf Tbk (DIG), Amoda Pte., Ltd., Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (VVD), PT Increase Laboratorium Indonesia, PT Muara Juara Kreasi Indonesia (MJKI), PT Bintaro Serpong Damai (BISD) and Brik Construction Tech Pte., Ltd. (BCT), are included in this category.

As of December 31, 2024, this category includes the Group's investments in shares of DDG, LIH, DCG, DIG, VVD, MJKI, BISD and BCT, are included in this category.

3. Financial assets at fair value through profit or loss

A financial asset shall be measured at fair value through profit or loss unless it is measured at amortized cost or at fair value through comprehensive income.

Financial assets at FVPL are recorded in the consolidated statement of financial position at fair value. Changes in fair value are recognized directly in profit or loss. Interest earned is recorded as interest income, while dividend income is recorded as dividend income according to the terms of the contract, or when the right of payment has been established.

Pada tanggal 31 Desember 2025, kategori ini meliputi investasi Grup dalam reksa dana, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest* dan EVOF IV *Partnership Interest* serta investasi Grup dalam surat utang konversi.

As of December 31, 2025, this category includes the Group's investments in mutual funds, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest* and EVOF IV *Partnership Interest* and the Group's investment in convertible note.

Pada tanggal 31 Desember 2024, kategori ini meliputi investasi Grup dalam reksa dana dan EVOF IV *Partnership Interest* serta investasi Grup dalam surat utang konversi.

As of December 31, 2024, this category includes the Group's investments in mutual funds, EVOF IV *Partnership Interest* and the Group's investment in convertible note.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas Grup diklasifikasikan berdasarkan substansi perjanjian kontraktual serta definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Kebijakan akuntansi yang diterapkan atas instrumen keuangan tersebut diungkapkan berikut ini.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Financial liabilities and equity instruments of the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and equity instrument. The accounting policies adopted for specific financial instruments are set out below.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sejumlah hasil yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya penerbitan langsung.

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 109 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, atau (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Financial Liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 109 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, or (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPL). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

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 disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

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 in finance costs in profit or loss.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Oleh karena itu, kebijakan akuntansi terkait dengan instrumen keuangan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi tidak diungkapkan.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya.

Pada tanggal 31 Desember 2025, kategori ini meliputi utang bank jangka panjang, utang obligasi dan sukuk ijarah, utang usaha, beban akrual, setoran jaminan dan liabilitas lain-lain yang dimiliki oleh Grup. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024, kategori ini meliputi utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan sukuk ijarah, utang usaha, beban akrual, utang atas akuisisi saham, setoran jaminan dan liabilitas lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini 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.

Reklasifikasi Aset Keuangan

Sesuai dengan ketentuan PSAK No. 109, Instrumen Keuangan, Grup mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has financial liabilities at amortized cost category. Thus, accounting policies related to financial liabilities at fair value through profit or loss were not disclosed.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount.

As of December 31, 2025, the Group's long-term bank loans, bonds payable and sukuk ijarah, trade accounts payable, accrued expenses, security deposits and other liabilities are included in this category. While as of December 31, 2024, the Group's short-term bank loan, long-term bank loans, bonds payable and sukuk ijarah, trade accounts payable, accrued expenses, liability for acquisition of shares, security deposits and other liabilities are included in this category.

Offsetting of Financial Instruments

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

Reclassifications of Financial Assets

In accordance with PSAK No. 109, Financial Instruments, the Group reclassifies its financial assets when, and only when, the Group changes its business model for managing financial assets. While, any financial liabilities shall not be reclassified.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian (ECL) sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

1. Aset Keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, terjadi apabila:

- i. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau aset telah dialihkan;

Impairment of Financial Assets

The Group always recognizes lifetime expected credit losses (ECL) for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

1. Financial Assets

Financial asset, or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

- i. the contractual rights to receive the cash flows from these assets have ceased to exist or the assets have been transferred;

- ii. Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan terhadap pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (a) Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) Grup secara substansial tidak mengalihkan maupun tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

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

2. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan, atau telah kadaluarsa.

2. Financial Liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged, cancelled or has expired.

j. Pengukuran Nilai Wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

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

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

j. Fair Value Measurement

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability or;
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The Group must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

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

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

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 – harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

k. Persediaan

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*), bangunan yang sedang dikonstruksi (rumah tinggal, ruko dan bangunan *strata title*), dan tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*).

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

When the Group uses valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

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

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by re-assessing categorization at the end of each reporting period.

k. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of land and building ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title), building under construction (houses, shophouses and buildings with strata title), and land, which are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas area.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi termasuk biaya konstruksi dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan tidak dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan cadangan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah cadangan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi ini, biaya direvisi, dan direalokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

The cost of land under development consists of the cost of land for development, direct and indirect real estate development costs and capitalized borrowing costs. The total costs of land under development is transferred to land and building units ready for sale when land development is completed, based on the area of saleable lots.

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

The cost of building under construction includes construction costs is transferred to land and building units ready for sale when the development of land and construction of the buildings is completed and when it is ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

The allocation of costs to the project development continues even if the realization of future revenues is less than the carrying value of the project. However, periodic provisions are made for these differences. The total provision reduces the carrying value of the project to its net realizable value and is charged as an expense in profit or loss when recognized.

Expenses incurred for repairs and maintenance of the completed projects and those projects which are substantially ready for use are charged to current operations.

Cost estimates and allocation are reviewed at the end of every reporting period until the project is substantially completed. If there are any substantial changes from the estimates, the Group revises and reallocates costs.

Costs which are not related to real estate development are charged to current operations when incurred.

***Persediaan dari Hotel, Golf, Sport Club dan
Teknologi Informasi***

Persediaan dari hotel, golf, *sport club* dan teknologi informasi dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

I. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas. Dalam penerapan metode ekuitas, Grup memilih untuk menerapkan pengukuran nilai wajar untuk entitas asosiasi, yang memenuhi definisi dari entitas investasi dan memiliki harga kuotasian.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama. Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi atau ventura bersama adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka Grup menghentikan pengakuannya atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

***Hotel, Golf, Sport Club and Information
Technology Inventories***

Hotel, golf, sport club and information technology inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

I. Investments in Associates and Joint Ventures

The results and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting. When applying the equity method, the Group has elected to retain the fair value measurement applied by its quoted associated company which meets the definition of an investment entity.

Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi atau ventura bersama. Pada saat perolehan investasi, setiap selisih lebih antara biaya perolehan investasi dengan bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi dari investee diakui sebagai goodwill, yang termasuk dalam nilai tercatat investasi. Setiap selisih lebih bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi terhadap biaya perolehan investasi langsung diakui dalam laba rugi pada periode perolehan investasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama milik Grup, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

Keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama akan direalisasi ke laba rugi pada saat penjualan kepada pihak ketiga.

m. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat atau periode kontrak dengan menggunakan metode garis lurus.

n. Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. On acquisition of the investment in an associate or a joint venture, any excess of the cost of the investment over the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities of the investee is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of the investment is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture.

When a Group entity transacts with an associate or a joint venture of the Group, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of interests in the associate or joint venture that are not related to the Group.

Unrealized gains or losses resulting from transactions with an associate or a joint venture will be realized to profit or loss upon sales to third parties.

m. Prepaid Expenses

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

n. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

The cost of land for development consists of pre-acquisition costs of the land, land acquisition costs, and borrowing costs, and is transferred to land under development when the development of land has started.

o. Aset Tetap

o. Property and Equipment

Pemilikan Langsung

Direct Acquisition

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Property and equipment, except land, are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and any impairment in value, if any. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value, if any.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

The initial cost of property and equipment consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the property and equipment to its working condition and location for its intended use.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Expenditures incurred after the property and equipment have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to operations in the year such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of the property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of property and equipment.

Penyusutan dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap atau periode sewa untuk perbaikan aset yang disewa, mana yang lebih pendek, sebagai berikut:

Depreciation is computed on a straight-line basis over the property and equipment's useful lives or term of the lease for leasehold improvements, whichever is shorter, as follows:

	Tahun/ Years	
Bangunan	20	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	4 - 8	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	4 - 8	Leasehold improvements
Peralatan kantor	4 - 8	Office equipment
Peralatan proyek	4 - 8	Project equipment
Peralatan perencanaan	5	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	4	Water treatment equipment
Mesin-mesin	4 - 8	Machinery
Kendaraan	4 - 8	Motor vehicles

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

Dalam setiap inspeksi yang signifikan, biaya inspeksi diakui dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian apabila memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Aset Tetap Dalam Pembangunan

Aset tetap dalam pembangunan merupakan aset tetap dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

p. Properti Investasi

Pemilikan Langsung

Properti investasi terdiri dari aset kepemilikan langsung dan aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying values may not be recoverable.

When each major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the item of property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. Such major inspection is capitalized and amortized over the next major inspection activity.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising from de-recognition of property and equipment is included in profit or loss in the period the item is derecognized.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial end period.

Construction in Progress

Construction in progress represents property and equipment under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective property and equipment account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

p. Investment Properties

Direct Acquisition

Investment properties consisting of directly acquired properties and properties under Build, Operate and Transfer (BOT) agreements, except land, are measured at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met; and excludes the costs of day to day servicing of an investment property.

Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih adalah aset yang pembangunannya didanai oleh Grup sampai dengan siap dioperasikan, yang kemudian dikelola oleh Grup dan selanjutnya diserahkan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian bangun, kelola dan alih.

Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama estimasi masa manfaatnya yakni lima (5) sampai dengan tiga puluh (30) tahun, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih yang disusutkan dengan jangka waktu antara dua puluh (20) sampai dengan tiga puluh (30) tahun.

Properti investasi, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) 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. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut. Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih dihentikan pengakuannya pada saat penyerahan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian dengan menghapus seluruh akun yang timbul berkaitan dengan aset yang bersangkutan.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dan 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.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Properties under BOT agreements are assets the development of which were funded by the Group then managed by the Group until such time the asset is transferred to asset holders at the end of concession period.

Investment properties are depreciated using the straight-line method based on estimated useful lives of five (5) to thirty (30) years, except properties under BOT agreements which are depreciated over the period of BOT agreements ranging from twenty (20) to thirty (30) years.

Investment properties, except properties under BOT agreements, are derecognized when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the period of retirement or disposal. Properties under BOT agreements are derecognized upon transfer to asset holders at the end of BOT agreement period by reversing all accounts related to the assets.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, and commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment properties 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.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial end period.

Properti Investasi Dalam Pembangunan

Properti investasi dalam pembangunan merupakan properti investasi dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun properti investasi yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

q. Aset Takberwujud

Goodwill

Goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun dan dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penurunan nilai. Penurunan nilai goodwill tidak dapat dipulihkan. Keuntungan atau kerugian yang diakui pada saat pelepasan entitas anak harus memperhitungkan nilai tercatat goodwill dari entitas anak yang dijual tersebut.

Goodwill dialokasikan ke UPK untuk tujuan uji penurunan nilai. Alokasi dilakukan ke UPK atau kelompok UPK yang diharapkan akan mendapat manfaat dari kombinasi bisnis yang menimbulkan goodwill tersebut.

r. Transaksi Sewa

Grup menerapkan PSAK No. 116 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'.

Sebagai penyewa

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

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi, Grup harus menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan

Construction in Progress

Construction in progress represents investment properties under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective investment properties account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

q. Intangible Assets

Goodwill

Goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated impairment losses. Impairment losses on goodwill are not reversed. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

Goodwill is allocated to CGU for the purpose of impairment testing. The allocation is made to those CGU or groups of CGU that are expected to benefit from the business combination in which the goodwill arose.

r. Lease Transactions

The Group has applied PSAK No. 116, which set the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases which had been previously classified as 'operating lease'.

As lessee

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

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assesses whether:

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and

- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal awal dimulainya kontrak atau pada tanggal penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;

- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:

1. The Group has the right to operate the asset;
2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use assets are initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date.

The right-of-use assets are subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- fixed payments, including in-substance fixed payments;

- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Sewa jangka-pendek

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan

- variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and
- penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use assets reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Lease modification

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and

- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisi menggunakan tingkat diskonto revisi berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisi ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sebagai pesewa

Ketika Grup bertindak sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Grup membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Grup mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar.

- the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- remeasures and allocates the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;
- remeasures the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- decreases the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognizes in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- makes a corresponding adjustment to the right-of-use assets for all other lease modifications.

As lessor

When the Group acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

s. Saham Treasuri

Pada saat Perusahaan membeli kembali saham Perusahaan (saham treasuri), maka imbalan yang dibayarkan, termasuk biaya-biaya transaksi inkremental yang teratribusikan langsung (bersih setelah pajak penghasilan), dikurangkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham Perusahaan sampai dengan saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Jika saham tersebut kemudian diterbitkan kembali, maka setiap imbalan yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya-biaya transaksi inkremental yang teratribusikan langsung dan dampak pajak penghasilan, dibukukan pada ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

t. Biaya Tangguhan

Perangkat Lunak

Biaya yang dibayarkan atas layanan piranti lunak komputer dan biaya perawatan perangkat lunak ditangguhkan dan diamortisasi menggunakan metode garis lurus selama periode perjanjian.

u. Perjanjian Konsesi Jasa

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, menerapkan ISAK 112, "Perjanjian Konsesi Jasa" (ISAK 112) dan ISAK 229, "Perjanjian Konsesi Jasa: Pengungkapan" (ISAK 229).

ISAK 112 mengatur prinsip umum dalam pengakuan dan pengukuran hak dan kewajiban terkait dengan perjanjian konsesi jasa. ISAK 112 mengatur bahwa infrastruktur tidak diakui sebagai aset tetap operator (pihak penerima konsesi jasa) karena perjanjian jasa kontraktual tidak memberikan hak kepada operator untuk mengendalikan penggunaan infrastruktur jasa publik. Operator memiliki akses untuk mengoperasikan infrastruktur dalam menyediakan jasa publik untuk kepentingan pemberi konsesi sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam kontrak.

ISAK 229 memberikan panduan spesifik mengenai pengungkapan yang diperlukan atas perjanjian konsesi jasa.

s. Treasury Shares

Where the Company purchases the Company's equity share capital (treasury shares), the consideration paid, including any directly attributable incremental transaction costs (net of income taxes) is deducted from equity attributable to the Company's equity holders until the shares are cancelled or reissued. Where such ordinary share are subsequently reissued, any consideration received, net of any directly attributable incremental transaction costs and the related income tax effects, is included in equity attributable to the owners of the Company.

t. Deferred Charges

Software

Costs incurred from the acquisition of computer software and software service fee are deferred and are amortized using the straight-line method over the term of the agreement.

u. Service Concession Arrangement

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, has adopted ISAK 112 "Service Concession Arrangement" (ISAK 112) and ISAK 229, "Service Concession Arrangement: Disclosure" (ISAK 229).

ISAK 112 determines the general principles in the recognition and measurement of liabilities and rights related to service concession arrangement. ISAK 112 regulates that an operator (concession right beneficiary) does not recognize any infrastructure assets because the contractual service arrangement does not convey the right to control the use of the public service infrastructure to the operator. The operator has access to operate the infrastructure to provide the public service on behalf of the grantor in accordance with the terms specified in the contract.

ISAK 229 provides specific guidance for the required disclosures regarding the services concession arrangement.

TBS mengakui aset tak berwujud yang timbul dari perjanjian konsesi jasa saat aktivitas konstruksi TBS menghasilkan atau meningkatkan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi dan TBS memiliki hak untuk membebaskan penggunaan infrastruktur konsesi tersebut. Aset tak berwujud yang diterima sebagai imbalan untuk menyediakan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diukur pada nilai wajar atas jasa yang diberikan saat pengakuan awal. Biaya perolehan tanah, yang akan diserahkan ke pemberi konsesi saat akhir masa hak konsesi, dikapitalisasi sebagai bagian dari aset tak berwujud. Setelah pengakuan awal, aset tak berwujud diukur pada biaya perolehan, dikurangi akumulasi amortisasi dan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tersebut diamortisasi selama sisa masa hak konsesi secara garis lurus sejak fase operasi telah dimulai.

Aset konsesi akan dihentikan pengakuannya pada saat berakhirnya masa konsesi. Tidak akan ada keuntungan atau kerugian saat penghentian pengakuan karena aset konsesi diharapkan telah diamortisasi secara penuh, akan diserahkan kepada Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) tanpa syarat.

Hak konsesi yang diberikan kepada TBS dapat dipindahkan dengan persetujuan Pemerintah/BPJT. Hak konsesi ini akan diserahkan ke Pemerintah/BPJT pada saat akhir masa konsesi dan, pada saat itu, seluruh akun yang berhubungan dengan hak konsesi akan dihentikan pengakuannya.

Provisi Pelapisan Jalan Tol

Dalam pengoperasian jalan tol, TBS mempunyai kewajiban untuk menjaga kualitas sesuai dengan SPM (Standar Pelayanan Minimum) yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, yaitu antara lain dengan melakukan pelapisan ulang jalan tol secara berkala. Biaya pelapisan ini akan dicadangkan secara berkala berdasarkan estimasi penggunaan jalan tol oleh pelanggan. Provisi pelapisan ulang jalan tol diukur dengan nilai kini atas estimasi manajemen terhadap pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini.

TBS recognises an intangible asset arising from a service concession arrangement when TBS' construction activities create or enhance an asset under the grantors' control and it has a right to charge for use of the concession infrastructure. An intangible asset received as consideration for providing construction services in a service concession arrangement is measured at fair value on initial recognition with reference to the fair value of the services provided. Cost of land acquisition, which will be handed over to the grantor at the end of the concession period is capitalised as part of the cost of the intangible assets. Subsequent to initial recognition, the intangible assets are measured at cost, less accumulated amortization and any impairment. The cost is amortised over the remaining concession period on a straight-line basis once the operation phase has begun.

The concession assets are derecognized at the end of the concession period. There will be no gain or loss upon derecognition as the concession assets which are expected to be fully amortized by then, will be handed over to the Toll Road Regulatory Agency (BPJT) with no consideration.

Concession rights granted to TBS are transferrable with approval from the Government/BPJT. These concession right assets will be transferred to the Government/BPJT at the end of the concession period and, at such time, all accounts related to the concession rights assets will be derecognized.

Provision for Overlay

In operating toll roads, TBS is required to maintain quality in accordance with the SPM (Minimum Service Standards) established by the Ministry of Public Works of the Republic of Indonesia, i.e., by performing overlay regularly. The cost of overlay is periodically provided for based on estimated utilization of toll road by customers. The estimated net provision for overlay is discounted to its present value that reflects current provision.

v. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, Grup menelaah apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat uji penurunan nilai aset perlu dilakukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam tahun sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

w. Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah diakui sebesar nilai nominal, disesuaikan dengan premium atau diskonto dan biaya transaksi terkait dan disajikan sebagai liabilitas. Perbedaan antara nilai tercatat dan nilai nominal diakui pada laba rugi sebagai beban amortisasi sukuk ijarah menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu sukuk ijarah.

Imbalan hasil sukuk ijarah kepada pemegang sukuk diakui sebagai beban ijarah pada saat terutang.

v. Impairment of Non-Financial Assets

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

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognized in profit or loss. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

w. Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah is recognized initially at nominal amount, adjusted with premium or discount and the related transaction costs incurred and presented as liability. Any differences between the carrying amount and nominal value is recognized in profit or loss as sukuk ijarah amortization costs using the straight line method over the period of sukuk ijarah.

Profit sharing of sukuk ijarah paid to holder is recognized as cost of ijarah when it is due.

x. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK No. 115 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa 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 diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya 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 pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

x. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

Revenue from contracts with customers

The Group has applied PSAK No. 115, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

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 Group 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 promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

- a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.
- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan jasa pelayanan air diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.
- Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.

A performance obligation may be satisfied at the following:

- 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). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract liabilities" in the consolidated statement of financial position.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues is determined to be a single performance obligation which is satisfied at a point in time:

- Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the control over the real estate inventories has been transferred to customers.
- Service revenues are recognized when services are rendered.
- Water treatment service revenues are recognized when services are rendered.
- Hotel room revenues are recognized based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods are delivered or when services are rendered to hotel guests.
- Club membership revenue is recognized based on the membership period.

- Pendapatan dari hasil pengoperasian jalan tol diakui saat penjualan karcis tol.
- Pendapatan dari jasa telekomunikasi diakui pada saat jasa diberikan.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan konstruksi ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu periode waktu:

Pendapatan yang berhubungan dengan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diakui selama periode waktu dengan metode *cost-to-cost*, yaitu berdasarkan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi untuk pekerjaan yang telah dilakukan sampai saat ini dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya kontrak. Metode input ini dianggap sebagai pengukuran yang sesuai atas tingkat penyelesaian dalam rangka pemenuhan kewajiban pelaksanaan sesuai dengan PSAK No. 115.

Biaya yang terjadi yang tidak berhubungan dengan kontrak atau yang tidak berkontribusi untuk pemenuhan kewajiban pelaksanaan tidak dihitung untuk tujuan pengukuran tingkat penyelesaian dan akan dibebankan saat terjadinya. Pada situasi tertentu seperti di awal masa kontrak saat Grup tidak dapat mengukur tingkat penyelesaian secara terukur tetapi mengharapkan pemulihan atas biaya kontrak yang terjadi, pendapatan kontrak diakui hanya sebatas biaya kontrak yang telah terjadi sampai dengan saat Grup dapat mengukur tingkat penyelesaiannya secara terukur.

Modifikasi kontrak yang tidak menambah barang atau jasa yang dapat dibedakan dicatat sebagai kelanjutan dari kontrak awal dan perubahan diakui sebagai penyesuaian kumulatif atas pendapatan saat tanggal modifikasi. Estimasi dari pendapatan, biaya atau tingkat penyelesaian diubah saat terjadi perubahan kondisi. Setiap perubahan yang menghasilkan penurunan atau kenaikan estimasi pendapatan atau biaya diakui dalam laba rugi dalam periode dimana perubahan yang mengakibatkan penyesuaian tersebut diketahui oleh manajemen.

Pendapatan sewa

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu.

- Revenue from toll road operations are recognized upon the sale of toll tickets.
- Revenues from telecommunication service are recognized when the service is rendered.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to construction revenues is determined to be a single performance obligation which is satisfied over time:

Revenue related to construction services under a service concession arrangement is recognised over time on a cost-to-cost method, i.e. based on the proportion of contract costs incurred for work performed to date relative to the estimated total contract costs. This input method is considered an appropriate measure of the progress towards complete satisfaction of these performance obligations under PSAK No. 115.

Costs incurred that are not related to the contract or that do not contribute towards satisfying a performance obligation are excluded from the measure of progress and instead are expensed as incurred. In some circumstances such as in the early stages of a contract where the Group may not be able to reasonably measure its progress but expects to recover the contract costs incurred, contract revenue is recognized only to the extent of the contract costs incurred until such time when the Group can reasonably measure its progress.

Contract modifications that do not add distinct goods or services are accounted for as a continuation of the original contract and the change is recognised as a cumulative adjustment to revenue at the date of modification. Estimates of revenues, costs or extent of progress toward completion are revised if circumstances change. Any resulting increases or decreases in estimated revenues or costs are reflected in profit or loss in the period in which the circumstances that give rise to the revision become known by management.

Rental revenues

Rental revenues are recognized on a straight line basis over the term of the lease contract.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 115 dan dicatat sebagai bagian dari akun "Biaya dibayar dimuka". Beban tersebut diakui pada laba rugi pada saat penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban konstruksi merupakan seluruh biaya konstruksi pembangunan jalan tol. Konstruksi pembangunan jalan tol termasuk peningkatan kapasitas jalan tol yang meliputi seluruh biaya yang berhubungan langsung dengan pembangunan jalan tol, termasuk biaya pembangunan jalan akses ke jalan tol, jalan alternatif dan fasilitas jalan umum yang disyaratkan ditambah biaya pinjaman lain yang secara langsung digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tersebut.

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

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

y. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Interest income

Interest income for all financial instruments are recognized in profit or loss in accrual basis using the effective interest method.

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK No. 115 and included as part of "Prepaid expenses". Such costs are recognized in profit or loss upon transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of sales are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Constuction cost represents the entire cost of construction of toll road. Construction of toll road include the increasing of capacity of toll roads which includes all costs directly related to the construction of toll roads, including the cost of construction of access roads to toll roads, alternative roads and public roads required plus other borrowing costs which are directly used to funded the construction of the asset.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest method.

y. Borrowing Costs

Borrowing costs which are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets which are capitalized as part of the acquisition cost of the qualifying assets. Other borrowing costs are recognized as expense in the period in which they are incurred.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka entitas menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama tahun berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

z. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah yang tak-diskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan manfaat pasti yang dibentuk dengan pendanaan khusus melalui program dana pensiun dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

To the extent that the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the entity determines the amount of borrowing costs eligible for capitalization as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the year less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

The Group suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

The Group ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

z. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

Short-term employee benefits are recognized at its undiscounted amount as a liability after deducting any amount already paid in the consolidated statement of financial position and as an expense in profit or loss.

Long-term Employee Benefits Liability

Long-term employee benefits liability represents post employment benefits, funded defined-benefit plans through a certain pension fund which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.

Presiden Republik Indonesia telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perppu Cipta Kerja 2/2022) pada tanggal 30 Desember 2022 yang merupakan pelaksanaan dari Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020. Dengan berlakunya Perppu ini, UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Perppu Cipta Kerja 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023.

Penyisihan dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada umur wajar pensiun dari dana pensiun dengan manfaat yang diatur dalam Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 setelah dikurangi akumulasi kontribusi dari karyawan dan hasil investasi yang berkaitan. Jika manfaat dana pensiun yang didanai pemberi kerja lebih kecil dari manfaat sesuai Undang-Undang No. 6 Tahun 2023, Grup akan menyediakan kekurangannya.

Pesangon Pemutusan Kontrak Kerja

Pesangon pemutusan kontrak terutang ketika karyawan dihentikan kontrak kerjanya sebelum usia pensiun normal. Grup mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja ketika Grup menunjukkan komitmennya untuk memberhentikan kontrak kerja dengan karyawan berdasarkan suatu rencana formal terperinci yang kecil kemungkinan untuk dibatalkan.

aa. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

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

The President of the Republic of Indonesia has issued Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 concerning Job Creation (Perppu Cipta Kerja 2/2022) on December 30, 2022 which is the implementation of the Constitutional Court Decision Number 91/PUU-XVIII/2020. With the enactment of this Perppu, Law No. 11/2020 concerning Job Creation is repealed and declared invalid. Perppu Cipta Kerja 2/2022 has been enacted into Law on March 31, 2023, based on Law No. 6 of 2023.

The provision has been calculated by comparing the benefit that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefit as stipulated under Law No. 6 of 2023 after deduction of accumulated employee contributions and the related investment results. If the employer-funded portion of the pension plan benefit is less than the benefit as required by Law No. 6 of 2023, the Group will provide for such shortage.

Termination Benefits

Termination benefits are payable whenever an employee's employment is terminated before the normal retirement date. The Group recognizes termination benefits when it is demonstrably committed to terminate the employment of current employees according to a detailed formal plan with a low possibility of withdrawal.

aa. Income Tax

Current Tax

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

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui sebagai liabilitas jika terdapat perbedaan temporer kena pajak yang timbul dari perbedaan antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan. Aset pajak tangguhan diakui dan direviu pada setiap tanggal pelaporan atau diturunkan jumlah tercatatnya, sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (atau peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

bb. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

cc. Laba per Saham

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

dd. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Deferred Tax

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

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and the carry forward tax benefit of any unused tax losses. Deferred tax assets are recognized and reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward benefit of unused tax losses can be utilized.

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

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

bb. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

cc. Earnings per Share

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the period.

dd. Segment Information

Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

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

ee. 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.

ee. Provisions

Provisions are recognized when the Group has present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, 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.

ff. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

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

ff. Events After the Reporting Date

Post year-end events that provide additional information about the consolidated statement of financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan, dan Asumsi Manajemen

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

3. Management Use of Estimates, Judgments, and Assumptions

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

a. **Pengendalian Bersama pada Pengendalian Bersama Entitas**

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Manajemen Grup menetapkan bahwa Grup memiliki pengendalian atas ventura bersama seperti yang diungkapkan pada Catatan 13, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi pada ventura bersama dibuat oleh Grup bersama-sama dengan pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

b. **Mata Uang Fungsional**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan untuk menentukan mata uang fungsional entitas anak luar negeri.

Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah mata uang lingkungan ekonomi utama dimana masing-masing entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa, dan mata uang dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan harga jual barang dan jasa entitas, dan merupakan mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan dihasilkan.

Management believes that the following represent a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions made that affected certain reported amounts of and disclosures in the consolidated financial statements.

Judgments

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

a. **Joint Control in Joint Arrangements**

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require unanimous consent of the parties sharing control. The Group's management determined that it has joint control over the joint ventures as disclosed on Note 13, since the decision in economic activities of these joint ventures are made by the Group jointly with the other venturers.

b. **Functional Currency**

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made judgment on the determination of functional currency of the foreign subsidiaries.

The functional currency of the Company and its subsidiaries is the currency of the primary economic environment in which each of them operates. It is the currency, among others, that mainly influences sales prices for goods and services, and of the country whose competitive forces and regulations mainly determine the sales prices of its goods and services, and the currency in which funds from financing activities are generated.

c. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam PSAK No. 109. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan informasi kebijakan akuntansi material Grup sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

d. Aset Keuangan yang Tidak Memiliki Kuotas Harga di Pasar Aktif

Grup mengukur seluruh aset keuangan berupa investasi dalam instrumen ekuitas pada nilai wajarnya. Akan tetapi, pada keadaan terbatas, biaya perolehan dapat merupakan estimasi nilai wajar yang tepat. Hal tersebut dapat terjadi jika informasi yang terkini tidak tersedia untuk mengukur nilai wajar, atau terdapat rentang kemungkinan yang cukup besar atas nilai wajar, dimana biaya perolehan yang merupakan estimasi terbaik nilai wajar berada dalam rentang tersebut.

e. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

Grup selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian (ECL) sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

c. Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the criteria set forth in PSAK No. 109. Accordingly, the financial assets and liabilities are accounted for in accordance with the Group's material accounting policy information as disclosed in Note 2.

d. Financial Assets Not Quoted in Active Market

The Group measures all investments in equity securities financial assets at fair value. However, in limited circumstances cost may be an appropriate estimate of fair value. That may be the case if insufficient more recent information is available to measure fair value, or if there is a wide range of possible fair value measurements and cost represents the best estimate of fair value within that range.

e. Allowance for Impairment

The Group always recognizes lifetime expected credit losses (ECL) for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

Nilai tercatat aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Evaluation of financial assets to determine the allowance for expected loss to be provided is performed periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of allowance for expected credit loss recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that are available or valid at each period.

The carrying values of the Group's financial assets at amortized cost as of December 31, 2025 and 2024 follows:

	2025	2024	
Kas dan setara kas	10.283.536.306.860	8.957.981.035.066	Cash and cash equivalents
Investasi - bank dan deposito berjangka	1.035.089.700.331	1.591.147.868.883	Investments - cash in banks and time deposits
Piutang usaha	140.983.687.114	111.180.363.704	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	350.339.685.060	293.473.221.897	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	23.000.000.000	40.642.009.558	Due from related parties
Jumlah	11.832.949.379.365	10.994.424.499.108	Total

f. Sewa

Grup sebagai Penyewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa mesin, peralatan kantor, kendaraan, tanah dan bangunan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut memenuhi kriteria pengakuan dan pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa sesuai dengan PSAK No. 116, Sewa.

Grup sebagai Pesewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

g. Perjanjian Konsesi Jasa

ISAK 112 menjelaskan pendekatan untuk membukukan perjanjian konsesi jasa yang berasal dari penyediaan jasa kepada publik. ISAK 112 mengatur bahwa operator (pihak penerima konsesi jasa) tidak membukukan infrastruktur sebagai aset tetap, namun diakui sebagai aset keuangan dan/atau aset tak berwujud.

Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) memberikan hak, kewajiban dan keistimewaan kepada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, termasuk kewenangan dalam pendanaan, desain, konstruksi, operasi dan pemeliharaan jalan tol. Pada akhir masa konsesi jasa, TBS harus menyerahkan jalan tol kepada BPJT tanpa biaya, dalam keadaan beroperasi dan kondisi yang baik, termasuk setiap dan semua tanah yang diperlukan, pekerjaan, fasilitas jalan dan peralatan tol yang secara langsung berkaitan dan berhubungan dengan pengoperasian fasilitas jalan tol.

Manajemen Grup telah menentukan bahwa Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol memenuhi kriteria sebagai model aset takberwujud, di mana aset konsesi akan diakui sebagai aset takberwujud sesuai dengan PSAK No. 238, "Aset Takberwujud".

f. Leases

Group as Lessee

The Group has entered into various lease agreements for machineries, office equipment, vehicles, land and building. The Group has determined that those leases meet the criteria for recognition and measurement of right-to-use assets and lease liabilities in accordance with PSAK No. 116, Leases.

Group as Lessor

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

g. Service Concession Arrangement

ISAK 112 outlines an approach to account for service concession arrangement arising from entities providing public services. It provides that the operator (concession right beneficiary) should not account for the infrastructure as fixed assets, but should recognize a financial asset and/or an intangible asset.

The Toll Road Regulatory Agency (BPJT) granted PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, the rights, obligations and privileges including the authority to finance, design, construct, operate and maintain the toll roads. Upon expiry of the service concession period, TBS shall handover the toll roads to the BPJT without cost, fully operational and in good working condition, including any and all existing land, works, toll road facilities and equipment found therein directly related to, and in connection with, the operation of the toll road facilities.

The Group's management has determined that the Toll Road Concession Arrangement qualifies under the intangible asset model, wherein the concession asset will be recognized as an intangible asset in accordance with PSAK No. 238, "Intangible Assets".

h. Komponen Pembiayaan yang Signifikan

Grup menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan atas penjualan persediaan real estat memiliki komponen pembiayaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan saat pengalihan pengendalian atas persediaan real estat lebih dari satu tahun. Dalam penentuan tingkat bunga yang diterapkan pada jumlah imbalan, Grup memutuskan bahwa tingkat bunga yang digunakan adalah tingkat bunga pinjaman rata-rata Grup.

i. Pajak Penghasilan

Perbedaan atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi.

a. Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

h. Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of real estate inventories have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advances and time of the transfer of control over the real estate inventories is more than one year. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate is the Group's average borrowing rate.

i. Income Taxes

Different interpretation of complex tax regulation makes the ultimate tax determination becomes uncertain. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

Estimates and Assumptions

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

a. Fair Value of Financial Assets and Financial Liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 37.

The fair value of financial assets and financial liabilities are set out in Note 37.

b. Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

b. Estimated Useful Lives of Property and Equipment and Investment Properties

Masa manfaat dari masing-masing properti investasi dan aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis setiap aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence, and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above. A reduction in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would increase the recorded depreciation and decrease the carrying values of these assets.

Nilai tercatat aset tetap dan properti investasi konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing diungkapkan pada Catatan 15 dan 16.

The carrying values of property and equipment and investment properties as of December 31, 2025 and 2024 are set out in Notes 15 and 16, respectively.

c. Penurunan Nilai Goodwill dan Aset Takberwujud Lainnya

c. Impairment of Goodwill and Other Intangible Assets

Aset takberwujud, selain goodwill, diuji penurunan nilai apabila indikasi penurunan nilai telah terjadi. Untuk goodwill, uji penurunan nilai wajib dilakukan sedikitnya setahun sekali tanpa memperhatikan apakah telah terjadi indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset takberwujud membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut (UPK) serta tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini.

Intangible assets, other than goodwill, are reviewed for impairment whenever impairment indicators are present. While for goodwill, impairment testing is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indications of impairment. Determining the value in use of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets (CGU) and a suitable discount rate in order to calculate the present value.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi nilai pakai dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat goodwill, dimana telah diuji penurunan nilai, dan aset takberwujud lainnya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing diungkapkan pada Catatan 18 dan 19.

d. Aset takberwujud – aset konsesi dalam konstruksi

Nilai wajar dari perolehan aset takberwujud – aset konsesi dalam pengerjaan atas penyediaan jasa konstruksi pada perjanjian jasa konsesi diestimasi untuk setara dengan estimasi nilai wajar dari pengadaan jasa konstruksi tersebut. Nilai wajar dihitung berdasarkan estimasi dari pendekatan biaya ditambah margin keuntungan tertentu (*cost plus*) yang dianggap memadai oleh Grup. Nilai tercatat aset takberwujud – aset konsesi dalam konstruksi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan pada Catatan 19.

e. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan pada Catatan 13, 15, 16 dan 17.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the value in use of assets reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in this assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the the results of Group's operations.

The carrying amount of goodwill, on which impairment analysis was applied, and other intangible assets as of December 31, 2025 and 2024 are set out in Notes 18 and 19, respectively.

d. Intangible assets – concession asset in construction

The fair value of intangible assets – concession asset in progress on construction service in a service concession arrangement was estimated to be equivalent to estimated fair value of the construction service provided. The fair value was calculated based on the estimation of total cost plus margin which is considered as reasonable by the Group. The carrying amount of intangible assets – concession asset in construction as of December 31, 2025 and 2024 are set out in Note 19.

e. Impairment of Non-Financial Assets

Impairment review is performed when certain impairment indicators are present. Determining the fair value of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets. Any significant changes in the assumptions used in determining the fair value may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material impact on results of operations.

The carrying values of these assets as of December 31, 2025 and 2024 are set out in Notes 13,15, 16 and 17.

f. Provisi Pelapisan Jalan Tol

Provisi pelapisan ini diakui berdasarkan estimasi seiring dengan penggunaan jalan tol oleh pelanggan. Provisi diukur dengan nilai kini atas estimasi manajemen terhadap pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas ini pada tanggal pelaporan.

Pada tanggal dan 31 Desember 2025 dan 2024, provisi pelapisan jalan tol diungkapkan pada Catatan 34.

g. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 49 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi pemerintah dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

Pada tanggal dan 31 Desember 2025 dan 2024, liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 49.

f. Provision for Overlay

Provision for overlay is recognized based on the estimated utilization of toll road by customers. This provision is measured using the present value of management's estimate of the expenditures required to settle present obligation at the reporting date.

As of December 31, 2025 and 2024, the amount of provision for overlay is set out in Note 34.

g. Long-term Employee Benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 49 and include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

As of December 31, 2025 and 2024, the amount of long-term employee benefits liability is set out in Note 49.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

4. Kas dan Setara Kas

	2025	2024
Kas	5.199.833.988	6.073.547.149
Bank		
Rupiah		
Pihak berelasi (Catatan 55)		
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)	49.517.496.122	22.719.474.385
PT Bank Nano Syariah (Nano)	94.015.970	487.217.578
Jumlah - Pihak berelasi	49.611.512.092	23.206.691.963
Pihak ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	265.834.731.187	77.759.909.838
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	192.732.483.122	225.918.336.734
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)	89.267.400.808	40.546.321.103
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)	72.865.393.206	81.545.129.954
PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB)	24.890.583.102	14.643.808.549
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)	17.501.852.824	65.100.610.149
PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)	11.330.264.347	11.796.898.077
PT Bank Permata Tbk (Permata)	9.590.135.581	13.486.693.261
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	8.364.286.001	17.551.857.421
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (BDI)	5.918.803.663	11.168.322.901
PT Bank Mega Tbk (Mega)	4.908.808.029	1.987.597.274
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)	1.920.799.139	1.061.869.117
PT Bank KB Indonesia Tbk (KBI) (dahulu PT Bank KB Bukopin Tbk)	1.639.299.456	472.750.011
PT Bank Ina Perdana Tbk (INA)	1.256.113.918	1.180.035.141
PT Bank Victoria International Tbk	1.183.916.546	2.227.000.447
PT Bank UOB Indonesia	663.470.856	1.381.683.286
PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)	607.380.618	6.588.043.433
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	533.811.043	27.476.198
PT Bank MNC Internasional Tbk	416.800.207	323.149.219
PT Bank ICBC Indonesia (ICBC)	248.303.359	9.745.952
PT Bank DKI	74.175.566	74.685.566
PT Bank Nationalnobu Tbk	11.709.367	142.576.403
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	3.476.158	159.649.070
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	3.240.230	1.606.095
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	2.500.000	-
PT Bank JTrust Indonesia Tbk (Jtrust)	-	1.321.594
Jumlah - Pihak ketiga	711.769.738.333	575.157.076.793
Jumlah - Rupiah	761.381.250.425	598.363.768.756

4. Cash and Cash Equivalents

Cash on hand
Cash in banks
Rupiah
Related parties (Note 55)
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)
PT Bank Nano Syariah (Nano)
Subtotal - Related parties
Third parties
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)
PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)
PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)
PT Bank Permata Tbk (Permata)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (BDI)
PT Bank Mega Tbk (Mega)
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)
PT Bank KB Indonesia Tbk (KBI) (formerly PT Bank KB Bukopin Tbk)
PT Bank Ina Perdana Tbk (INA)
PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)
PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank MNC Internasional Tbk
PT Bank ICBC Indonesia (ICBC)
PT Bank DKI
PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank JTrust Indonesia Tbk (Jtrust)
Subtotal - Third parties
Subtotal - Rupiah

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Bank			Cash in banks
Dolar Amerika Serikat (Catatan 60)			U.S. Dollar (Note 60)
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related party (Note 55)
BS	2.734.761.324	2.904.014.342	BS
Pihak ketiga			Third parties
Bank of Singapore	8.154.030.776	7.758.453.996	Bank of Singapore
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (OCBC Bank)	7.178.634.756	44.168.046.946	Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (OCBC Bank)
ICBC	664.086.563	398.351.925	ICBC
Mega	40.404.343	63.267.765	Mega
BNI	18.444.593	18.226.857	BNI
United Bank of Switzerland (UBS)	12.536.154	775.776.000	United Bank of Switzerland (UBS)
INA	11.415.620	20.993.630	INA
BCA	4.856.670	-	BCA
Morgan Stanley	100.692	96.972	Morgan Stanley
Deutsche Bank AG (DB)	-	85.577.790	Deutsche Bank AG (DB)
Maybank	-	6.634.515	Maybank
Jumlah - Pihak ketiga	16.084.510.167	53.295.426.396	Subtotal - Third parties
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	18.819.271.491	56.199.440.738	Subtotal - U.S. Dollar
Dolar Singapura (Catatan 60)			Singapore Dollar (Note 60)
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related party (Note 55)
BS	779.468.323	595.806.089	BS
Pihak ketiga			Third parties
OCBC Bank	8.268.306.798	5.058.996.916	OCBC Bank
Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (HSBC)	1.443.252	1.309.122	Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (HSBC)
Jumlah - Pihak ketiga	8.269.750.050	5.060.306.038	Subtotal - Third parties
Jumlah - Dolar Singapura	9.049.218.373	5.656.112.127	Subtotal - Singapore Dollar
Pound Sterling Inggris (Catatan 60)			British Pound Sterling (Note 60)
Pihak ketiga			Third party
Bank Julius Baer & Co. Ltd. (JB)	479.730.252	-	Bank Julius Baer & Co. Ltd. (JB)
Jumlah - Bank	789.729.470.541	660.219.321.621	Total - Cash in Banks

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Deposito berjangka Rupiah			Time deposits Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
BS	76.400.000.000	-	BS
Nano	-	59.000.000.000	Nano
Jumlah - Pihak berelasi	76.400.000.000	59.000.000.000	Subtotal - Related parties
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Hibank Indonesia	1.817.800.000.000	500.000.000.000	PT Bank Hibank Indonesia
BTN	1.532.750.000.000	81.800.000.000	BTN
PT Bank Mandiri Taspen	1.069.800.000.000	722.550.000.000	PT Bank Mandiri Taspen
PT Bank Raya Indonesia Tbk (Agro)	886.375.000.000	1.082.285.000.000	PT Bank Raya Indonesia Tbk (Agro)
BRI	748.265.000.000	1.335.050.000.000	BRI
KBI	564.000.000.000	202.500.000.000	KBI
Jtrust	355.900.000.000	167.600.000.000	Jtrust
INA	353.700.000.000	163.639.839.575	INA
BNI	311.500.000.000	-	BNI
PT Bank Saqu Indonesia (dahulu PT Bank Jasa Jakarta)	182.300.000.000	50.000.000.000	PT Bank Saqu Indonesia (formerly PT Bank Jasa Jakarta)
Panin	153.510.000.000	-	Panin
BJB	153.025.000.000	184.905.000.000	BJB
Mandiri	131.700.000.000	40.030.000.000	Mandiri
Permata	113.070.770.034	37.643.972.344	Permata
BCA	50.000.000.000	256.410.314	BCA
Mega	27.050.000.000	360.050.000.000	Mega
BDI	18.500.000.000	3.800.000.000	BDI
Maybank	10.500.000.000	7.000.000.000	Maybank
CIMB	-	500.000.000.000	CIMB
OCBC NISP	-	7.500.000.000	OCBC NISP
Jumlah - Pihak ketiga	8.479.745.770.034	5.446.610.222.233	Subtotal - Third parties
Jumlah - Rupiah	8.556.145.770.034	5.505.610.222.233	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 60)			U.S. Dollar (Note 60)
Pihak ketiga			Third parties
Mega	468.646.333.069	540.723.473.471	Mega
BRI	308.788.800.000	-	BRI
INA	41.822.773.615	8.563.003.203	INA
HSBC	33.815.813.910	50.594.979.380	HSBC
ICBC	5.238.542.663	9.889.469.743	ICBC
DB	5.169.510.498	1.130.858.760.288	DB
Agro	2.161.657.030	2.037.780.598	Agro
BJB	-	685.268.800.000	BJB
JB	-	181.962.204.328	JB
UBS	-	32.610.665.394	UBS
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	865.643.430.785	2.642.509.136.405	Subtotal - U.S. Dollar
Dolar Singapura (Catatan 60)			Singapore Dollar (Note 60)
Pihak ketiga			Third party
UBS	66.817.801.512	-	UBS

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Deposito berjangka			Time deposits
Pound Sterling Inggris (Catatan 60)			British Pound Sterling (Note 60)
Pihak ketiga			Third parties
JB	-	80.528.280.178	JB
UBS	-	63.040.527.480	UBS
Jumlah - Pound Sterling Inggris	-	143.568.807.658	Subtotal - British Pound Sterling
Jumlah - Deposito Berjangka	9.488.607.002.331	8.291.688.166.296	Total - Time deposits
Jumlah	10.283.536.306.860	8.957.981.035.066	Total
Suku bunga per tahun deposito berjangka			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	3,12% - 6,95%	3,25% - 7,50%	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	1,75% - 3,60%	3,00% - 4,80%	U.S. Dollar
Dolar Singapura	1,13% - 1,45%	-	Singapore Dollar
Pound Sterling Inggris	-	4,50% - 4,64%	British Pound Sterling

5. Investasi

Rincian investasi terdiri dari:

5. Investments

The details of investments follows:

	2025	2024	
Bank dan deposito berjangka			Cash in banks and time deposits
Bank	380.510.910.134	447.539.746.092	Cash in banks
Deposito berjangka	654.578.790.197	1.143.608.122.791	Time deposits
Surat berharga			Securities
Pada nilai wajar melalui laba rugi	1.855.945.518.867	1.268.292.949.387	At fair value through profit or loss
Jumlah	2.891.035.219.198	2.859.440.818.270	Total

a. Bank dan Deposito Berjangka

Akun ini terdiri atas bank dan deposito berjangka dalam Rupiah:

a. Cash in Banks and Time Deposits

These represent the following the Rupiah denominated cash in banks and time deposits:

	2025	2024	
Bank - pihak ketiga			Cash in banks - third parties
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	364.188.104.359	432.439.312.174	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	14.291.102.634	13.418.283.960	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)	1.913.523.837	1.595.836.458	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) (dahulu PT Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Tbk)	60.740.500	60.740.500	PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) (formerly PT Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Tbk)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)	57.438.804	25.573.000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)
Jumlah - bank	380.510.910.134	447.539.746.092	Total - cash in banks

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Deposito berjangka - pihak ketiga			Time deposits - third parties
Mandiri	236.781.527.203	588.170.891.509	Mandiri
PT Bank CIMB Niaga Tbk	140.347.960.382	181.159.177.531	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Tbk	97.317.988.506	119.081.047.739	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	41.314.328.346	66.299.873.101	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	27.420.721.743	39.735.934.823	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	24.329.392.284	36.102.119.118	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	19.160.525.093	23.002.430.604	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
BCA	18.205.217.074	22.263.676.947	BCA
PT Bank UOB Indonesia	13.531.160.943	19.228.370.726	PT Bank UOB Indonesia
BNI	13.038.276.826	16.370.157.213	BNI
PT Bank Pan Indonesia Tbk	10.442.071.957	17.833.761.965	PT Bank Pan Indonesia Tbk
BRI	8.036.790.579	10.480.961.360	BRI
BSI	2.026.542.025	397.504.882	BSI
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	1.122.067.605	1.333.417.910	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	773.382.181	1.229.919.883	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	631.637.450	717.377.480	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Commonwealth	99.200.000	99.200.000	PT Bank Commonwealth
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	-	102.300.000	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
Jumlah - deposito berjangka	654.578.790.197	1.143.608.122.791	Total - time deposits
Jumlah	1.035.089.700.331	1.591.147.868.883	Total
Suku bunga deposito berjangka per tahun	1,50% - 4,75%	1,75% - 5,72%	Interest rate per annum on time deposits

Bank yang ditempatkan pada pihak ketiga merupakan rekening penampungan pendapatan jalan tol dan jaminan sehubungan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

Pada tanggal 31 Desember 2024, deposito berjangka pada Mandiri sebesar Rp 367.193.872.500 merupakan deposito berjangka milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan dalam penerbitan bank garansi sehubungan dengan proyek real estat di BSD City. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, deposito berjangka pada Mandiri masing-masing sebesar Rp 159.012.000.000 dan Rp 109.415.000.000 merupakan deposito berjangka milik PT Trans Bumi Serbaraja, entitas anak, yang digunakan sebagai jaminan dalam penerbitan bank garansi sehubungan dengan proyek jalan tol Serpong-Balaraja. Sedangkan deposito berjangka pada Mandiri masing-masing sebesar Rp 77.769.527.203 dan Rp 111.562.019.009 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dan deposito berjangka yang ditempatkan pada bank pihak ketiga yang tersisa merupakan deposito berjangka milik Grup yang digunakan sebagai jaminan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

Cash in banks placed with third party represents escrow accounts for toll receipts and collateral relating to housing loans.

As of December 31, 2024, time deposits placed with Mandiri amounting to Rp 367,193,872,500 represent time deposits of the Company which were pledged as security for bank guarantee issued in connection with real estate project in BSD City. As of December 31, 2025 and 2024, time deposits placed with Mandiri amounting to Rp 159,012,000,000 and Rp 109,415,000,000, respectively, represent time deposits of PT Trans Bumi Serbaraja, a subsidiary, which were pledged as security for bank guarantee issued in connection with the Serpong-Balaraja toll road project. As of December 31, 2025 and 2024, the time deposits placed with Mandiri amounting to Rp 77,769,527,203 and Rp 111,562,019,009, respectively, and the time deposits placed with the remaining third party banks represent time deposits of the Group which were pledged as collateral for housing loans.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

b. Surat Berharga

Terdiri atas investasi dengan rincian sebagai berikut:

	2025	
Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi		
Golden Ray Ventures LP <i>Partnership Interest</i>	941.332.830.345	
Reksa dana		
<i>Cable Road</i>	442.602.683.748	
<i>Ascend Global Investment Fund</i>		
<i>SPC - OSP</i>	236.175.855.030	
Global Gateway Investment	66.996.697.632	
Morgan Stanley Singapore	15.987.288.390	
Project Amos Investment	-	
Japan Thematic Fund	12.964.095.000	
<i>EVOF IV Partnership Interest</i>	107.932.073.658	
Surat utang konversi		
Imajin Technologies Pte., Ltd.	15.103.800.000	
PT Generasi Muda Indonesia Utama	8.325.000.000	
Ringkas Asia Pte., Ltd.	3.578.795.064	
PT Social Berkas Kreatif Indonesia	3.356.400.000	
PT Teknologi Memudahkan Bisnis	1.590.000.000	
PT Ada Untuk Dunia	-	
Jumlah	<u>1.855.945.518.867</u>	

b. Securities

These consist of investments with details as follows:

	2024	
FVPL - at fair value		
Golden Ray Ventures LP <i>Partnership Interest</i>	-	
Mutual fund		
<i>Cable Road</i>	423.293.759.655	
<i>Ascend Global Investment Fund</i>		
<i>SPC - OSP</i>	227.473.943.792	
Global Gateway Investment	-	
Morgan Stanley Singapore	14.758.152.518	
Project Amos Investment	468.698.000.000	
Japan Thematic Fund	-	
<i>EVOF IV Partnership Interest</i>	110.984.114.598	
Convertible notes		
Imajin Technologies Pte., Ltd.	6.464.800.000	
PT Generasi Muda Indonesia Utama	8.325.000.000	
Ringkas Asia Pte., Ltd.	3.446.578.824	
PT Social Berkas Kreatif Indonesia	-	
PT Teknologi Memudahkan Bisnis	-	
PT Ada Untuk Dunia	4.848.600.000	
Total	<u>1.268.292.949.387</u>	

Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT)

Investasi pada *EVOF IV Partnership Interest* merupakan investasi yang dibeli oleh GPT pada Oktober 2020 sebesar US\$ 8.005.691 pada *partnership interest* yang dibentuk untuk investasi saham pada Traveloka Holding Ltd. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 107.932.073.658 dan Rp 110.984.114.598.

Investasi pada Ascend Global Investment Fund SPC – OSP merupakan investasi GPT yang diperoleh pada bulan Agustus 2023 sebesar US\$ 14.179.190. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 236.175.855.030 dan Rp 227.473.943.792.

Investasi pada Project Amos Investment merupakan investasi GPT yang diperoleh selama tahun 2023 sebesar US\$ 29.000.000. Pada bulan April 2025, GPT menjual seluruh investasi pada Project Amos Investment.

FVPL

Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT)

Investment in EVOF IV Partnership Interest represents investment in partnership interest which was formed to invest shares into Traveloka Holding Ltd., which was purchased by GPT in October 2020 amounting to US\$ 8,005,691. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 107,932,073,658 and Rp 110,984,114,598, respectively.

Investment in Ascend Global Investment Fund SPC – OSP is GPT's investment which obtained in August 2023 amounting to US\$ 14,179,190. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 236,175,855,030 and Rp 227,473,943,792, respectively.

Investment in Project Amos Investment is GPT's investment which was obtained in 2023 amounting to US\$ 29,000,000. In April 2025, GPT has disposed all the investment in Project Amos Investment.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, GPT memiliki investasi pada reksadana yang dikelola oleh Morgan Stanley Singapore masing-masing sebesar Rp 15.987.288.390 dan Rp 14.758.152.518.

Investasi pada Global Gateway Investment merupakan investasi GPT yang diperoleh selama tahun 2025 sebesar US\$ 4.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 66.996.697.632.

Investasi pada Golden Ray Ventures LP Partnership Interest merupakan investasi GPT yang diperoleh selama tahun 2025 sebesar SG\$ 45.288.873. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 604.999.457.436.

Investasi pada Japan Thermal Fund merupakan investasi GPT yang diperoleh selama tahun 2025 sebesar US\$ 772.500. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 12.964.095.000.

Pada tahun 2025 dan 2024, GPT mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar masing-masing sebesar Rp 2.302.399.458 dan Rp 16.731.430.249, yang dicatat pada akun "Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

Perusahaan

Pada bulan Desember 2024, Perusahaan menempatkan investasi pada reksadana Cable Road yang dikelola oleh Argyle Street Management Limited sebesar US\$ 25.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 442.602.683.748 dan Rp 423.293.759.655.

Pada tahun 2025, Perusahaan menempatkan investasi pada Golden Ray Venture LP Partnership Interest sebesar SG\$ 25.160.485. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 336.333.372.909.

As of December 31, 2025 and 2024, GPT has investments in mutual fund which are managed by Morgan Stanley Singapore amounting to Rp 15,987,288,390 and Rp 14,758,152,518, respectively.

Investment in Global Gateway Investment is GPT's investment which obtained in 2025 amounting to US\$ 4,000,000. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 66,996,697,632.

Investment in Golden Ray Ventures LP Partnership Interest is GPT's investment which obtained in 2025 amounting to SG\$ 45,288,873. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 604,999,457,436.

Investment in Japan Thermal Fund is GPT's investment which obtained in 2025 amounting to US\$ 772,500. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 12,964,095,000.

In 2025 and 2024, GPT recognized gain on change in fair value amounting to Rp 2,302,399,458 and Rp 16,731,430,249, which is recorded as "Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

The Company

In December 2024, the Company has investments in Cable Road mutual fund which are managed by Argyle Street Management Limited amounted to US\$ 25,000,000. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 442,602,683,748 and Rp 423,293,759,655, respectively.

In 2025, the Company has investments in Golden Ray Venture LP Partnership Interest amounted to SG\$ 25,160,485. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 336,333,372,909.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi masing-masing sebesar Rp 55.852.414.625 dan Rp 19.243.759.655 yang dicatat sebagai bagian dari akun "Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)

Pada bulan April 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada Ringkas Asia Pte., Ltd., sebesar US\$ 213.252 atau setara dengan Rp 3.473.875.080. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 3.578.795.064 dan Rp 3.446.578.824.

Pada bulan Juni 2024 dan Juli 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Generasi Muda Indonesia Utama masing-masing sebesar US\$ 250.000 dan US\$ 281.250 atau masing-masing setara dengan Rp 3.825.000.000 dan Rp 4.500.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 8.325.000.000.

Pada bulan Juni 2024 dan Oktober 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada Imajin Technologies Pte., Ltd., masing-masing sebesar US\$ 400.000 dan US\$ 500.000 atau masing-masing setara dengan Rp 6.358.400.000 dan Rp 8.140.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 15.103.800.000 dan Rp 6.464.800.000.

Pada bulan Agustus 2023, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Ada Untuk Dunia (AUD) sebesar US\$ 300.000 atau setara dengan Rp 4.578.900.000. Pada bulan Juli 2024, surat utang konversi pada AUD dialihkan kepada surat utang konversi pada Amoda Pte., Ltd. (Amoda). Pada bulan Maret 2025, surat utang konversi Amoda dikonversi ke saham preferen *Series Seed-4* (Catatan 13). Pada tanggal 31 Desember 2024, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 4.848.600.000.

In 2025 and 2024, the Company recognized gain on change in fair value of investments amounting to Rp 55,852,414,625 and Rp 19,243,759,655, respectively, which is recorded as part of "Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)

In April 2024, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in Ringkas Asia Pte., Ltd., amounting to US\$ 213,252 or equivalent to Rp 3,473,875,080. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 3,578,795,064 and Rp 3,446,578,824, respectively.

In June 2024 and July 2024, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in PT Generasi Muda Indonesia Utama amounting to US\$ 250,000 and US\$ 281,250, respectively, or equivalent to Rp 3,825,000,000 and Rp 4,500,000,000, respectively. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 8,325,000,000.

In June 2024 and October 2025, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in Imajin Technologies Pte., Ltd., amounting to US\$ 400,000 and US\$ 500,000, respectively, or equivalent to Rp 6,358,400,000 and Rp 8,140,000,000, respectively. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 15,103,800,000 and Rp 6,464,800,000, respectively.

In August 2023, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in PT Ada Untuk Dunia (AUD) amounting to US\$ 300,000 or equivalent to Rp 4,578,900,000. On July 2024, the convertible notes in AUD were transferred to convertible notes in Amoda Pte., Ltd. (Amoda). In March 2025, the convertible notes in Amoda were converted to Series Seed-4 preferred stock (Note 13). As of December 31, 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 4,848,600,000.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada bulan Mei 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Social Berkas Kreatif Indonesia sebesar US\$ 200.000 atau setara dengan Rp 3.241.400.000. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 3.356.400.000.

In May 2025, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes in PT Social Berkas Kreatif Indonesia amounting to US\$ 200,000 or equivalent to Rp 3,241,400,000. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 3,356,400,000.

Pada bulan April 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi berupa surat utang konversi pada PT Teknologi Memudahkan Bisnis sebesar Rp 1.590.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 1.590.000.000.

In April 2025, SPM, a subsidiary, placed an investment in convertible notes of PT Teknologi Memudahkan Bisnis amounting to Rp 1,590,000,000. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 1,590,000,000.

Investasi disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Investments are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2025	2024	
Aset lancar	1.504.892.472.469	2.045.013.181.056	Current assets
Aset tidak lancar	1.386.142.746.729	814.427.637.214	Noncurrent assets
Jumlah	<u>2.891.035.219.198</u>	<u>2.859.440.818.270</u>	Total

6. Piutang Usaha

6. Trade Accounts Receivable

Rincian piutang usaha terdiri dari:

The details of trade accounts receivable follows:

a. Berdasarkan Jenis Transaksi

a. By Nature of Transactions

	2025	2024	
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
Jasa telekomunikasi	23.286.500.998	-	Telecommunication service
Sewa	1.488.693.256	11.668.594.745	Rental
Lain-lain	640.494.613	473.272.526	Others
Jumlah - pihak berelasi	<u>25.415.688.867</u>	<u>12.141.867.271</u>	Total - related parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(91.715.800)</u>	<u>(228.082.394)</u>	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	<u>25.323.973.067</u>	<u>11.913.784.877</u>	Total - net
Pihak ketiga			Third parties
Jasa telekomunikasi	20.778.209.114	-	Telecommunication service
Sewa	20.332.945.682	29.034.875.667	Rental
Jasa pelayanan	19.048.070.915	20.129.822.504	Service charge
Tanah, rumah tinggal dan ruko	14.072.397.627	17.443.421.950	Land, houses and shophouses
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	6.852.418.091	12.205.041.908	Land and buildings with strata title
Kamar, makanan dan minuman	1.070.586.971	6.667.936.079	Room, food and beverages
Lain-lain	38.477.894.998	19.878.611.707	Others
Jumlah - pihak ketiga	<u>120.632.523.398</u>	<u>105.359.709.815</u>	Total - third parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(4.972.809.351)</u>	<u>(6.093.130.988)</u>	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	<u>115.659.714.047</u>	<u>99.266.578.827</u>	Total - net
Jumlah	<u>140.983.687.114</u>	<u>111.180.363.704</u>	Total

b. Berdasarkan Umur

b. By Age

Jumlah piutang usaha berdasarkan umur dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice follows:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Pihak berelasi (Catatan 55)			Related parties (Note 55)
Belum jatuh tempo	-	-	Not past due
Jatuh tempo:			Past due:
Sampai dengan 1 bulan	5.424.432.924	4.136.305.645	Less than 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	18.474.146.783	4.360.979.854	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	1.517.109.160	3.644.581.772	> 3 months - 6 months
Jumlah - pihak berelasi	25.415.688.867	12.141.867.271	Total - related parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(91.715.800)	(228.082.394)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	25.323.973.067	11.913.784.877	Total - net
Pihak ketiga			Third parties
Belum jatuh tempo	2.481.607.529	19.993.238.998	Not past due
Jatuh tempo:			Past due:
Sampai dengan 1 bulan	45.632.431.184	41.582.346.395	Less than 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	40.473.700.375	7.925.609.487	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	5.995.203.347	12.469.139.847	> 3 months - 6 months
> 6 bulan - 1 tahun	252.785.920	122.840.917	> 6 months - 1 year
> 1 tahun	25.796.795.043	23.266.534.171	> 1 year
Jumlah - pihak ketiga	120.632.523.398	105.359.709.815	Total - third parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(4.972.809.351)	(6.093.130.988)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	115.659.714.047	99.266.578.827	Total - net
Jumlah	140.983.687.114	111.180.363.704	Total

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

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

	2025	2024	
Saldo awal	6.321.213.382	4.886.056.161	Beginning balance
Penambahan (Catatan 52)	2.205.892.806	1.892.068.248	Provisions (Note 52)
Pemulihan (Catatan 52)	(2.278.265.110)	(444.374.050)	Recoveries (Note 52)
Penghapusan	(1.184.315.927)	(12.536.977)	Written-off
Saldo akhir	5.064.525.151	6.321.213.382	Ending balance

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian kredit ekspektasian yang disyaratkan oleh PSAK No. 109, yang memperbolehkan penerapan cadangan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur cadangan kerugian kredit ekspektasian tersebut, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit yang sejenis dan pola tunggakan atau gagal bayar.

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 109, which permits the use of lifetime expected loss provision for all trade accounts receivable. To measure the expected credit losses, trade accounts receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2025 and 2024 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga.

Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in trade accounts receivable from third parties.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

There are no trade accounts receivable that are used as collateral as of December 31, 2025 and 2024.

7. Piutang Lain-lain

Terutama terdiri dari piutang *buy back*, bunga atas deposito berjangka, penggantian biaya perbaikan dan pemeliharaan dan penggantian biaya pekerjaan kabel fiber optik.

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	284.165.516	614.555.383	Beginning balance
Penambahan (Catatan 52)	35.696.622.984	50.199.024	Provisions (Note 52)
Pemulihan (Catatan 52)	(885.619.276)	-	Recoveries (Note 52)
Penghapusan	-	(380.588.891)	Written-off
Saldo akhir	35.095.169.224	284.165.516	Ending balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2025 and 2024 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Piutang lain-lain disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Other accounts receivable are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2025	2024	
Aset lancar	30.743.267.379	40.580.629.049	Current assets
Aset tidak lancar	319.596.417.681	252.892.592.848	Noncurrent assets
Jumlah	350.339.685.060	293.473.221.897	Total

8. Persediaan

Persediaan real estat
Tanah dan bangunan yang siap dijual 5.402.981.326.385
Bangunan yang sedang dikonstruksi 1.652.678.944.060
Tanah yang sedang dikembangkan 11.265.713.089.956
Jumlah 18.321.373.360.401
Persediaan hotel, golf, *sport club*, teknologi informasi dan lainnya 8.237.298.246
Jumlah 18.329.610.658.647

8. Inventories

Real estate inventories
Land and buildings ready for sale 5.520.444.173.307
Buildings under construction 1.964.010.112.553
Land under development 9.373.594.408.438
Total 16.858.048.694.298
Hotel inventories, golf, sport club information technology and others 2.555.327.460
Total 16.860.604.021.758

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

a. Persediaan Real Estat

	2025	2024
Tanah dan bangunan yang siap dijual		
BSD City dan The Element	2.229.232.924.280	2.345.894.111.517
Rancamaya	1.140.286.527.737	1.128.858.909.650
Aerium	370.679.847.667	468.539.510.664
South Gate	369.480.309.580	462.978.810.544
Akasa	146.276.141.758	172.888.267.123
Upper West dan Enchante		
Business Park	145.529.905.092	-
Grand Wisata	136.105.917.063	105.897.361.330
Klaska Residence	128.079.912.293	125.464.411.455
Mega ITC Cempaka Mas	118.310.808.601	118.310.808.601
Mangga Dua	93.540.699.700	93.540.699.700
ITC Depok	87.189.449.907	87.189.449.907
Royal Tajur	85.833.160.847	104.684.398.236
Harvest City	70.040.982.975	77.402.139.000
ITC Mangga Dua	65.175.372.001	65.175.372.001
Kota Wisata	58.873.344.429	8.488.046.618
Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan	46.181.288.298	46.181.288.298
Roxy Mas	43.176.965.336	43.176.965.336
Grand City dan Balikpapan Baru	18.233.578.866	12.522.269.799
Harco Mas	17.886.209.342	17.886.209.342
Duta Mas Fatmawati	14.193.543.561	14.193.543.561
Kota Bunga	5.898.725.233	5.898.725.233
Juanda	5.440.000.000	5.440.000.000
Banjar Wijaya	3.038.065.865	5.535.229.438
Graha Cempaka Mas	2.845.392.132	2.845.392.132
Wisma Eka Jiwa	1.083.342.405	1.083.342.405
Mangga Dua Center	199.778.090	199.778.090
Legenda Wisata	169.133.327	169.133.327
Jumlah	5.402.981.326.385	5.520.444.173.307
Bangunan yang sedang dikonstruksi		
BSD City	725.648.385.093	952.840.702.913
Upper West dan Enchante		
Business Park	172.150.311.336	413.656.067.297
Aerium	169.310.824.044	169.310.824.044
Kota Wisata	135.533.834.722	130.409.485.050
Grand Wisata	113.980.723.781	52.153.124.979
South Gate	99.875.470.475	97.527.274.059
Grand City	45.831.963.042	11.297.314.402
Rancamaya	45.215.229.998	2.117.364.895
KEK ETKI	42.886.779.911	-
Harvest City	35.601.661.109	29.319.319.337
Legenda Wisata	18.961.697.866	6.493.713.855
Banjar Wijaya	17.913.484.543	21.880.464.862
Klaska Residence	16.009.492.170	18.508.023.060
Akasa	7.897.296.224	15.835.027.239
Kota Wisata - Ecovia	1.941.460.000	-
Vireya	1.565.331.307	-
Surabaya	1.209.987.439	525.804.724
Royal Tajur	1.145.011.000	8.132.726.915
Manado	-	34.002.874.922
Jumlah	1.652.678.944.060	1.964.010.112.553

a. Real Estate Inventories

Land and buildings ready for sale	
BSD City and The Element	
Rancamaya	
Aerium	
South Gate	
Akasa	
Upper West and Enchante	
Business Park	
Grand Wisata	
Klaska Residence	
Mega ITC Cempaka Mas	
Mangga Dua	
ITC Depok	
Royal Tajur	
Harvest City	
ITC Mangga Dua	
Kota Wisata	
Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan	
Roxy Mas	
Grand City and Balikpapan Baru	
Harco Mas	
Duta Mas Fatmawati	
Kota Bunga	
Juanda	
Banjar Wijaya	
Graha Cempaka Mas	
Wisma Eka Jiwa	
Mangga Dua Center	
Legenda Wisata	
Subtotal	
Buildings under construction	
BSD City	
Upper West and Enchante	
Business Park	
Aerium	
Kota Wisata	
Grand Wisata	
South Gate	
Grand City	
Rancamaya	
KEK ETKI	
Harvest City	
Legenda Wisata	
Banjar Wijaya	
Klaska Residence	
Akasa	
Kota Wisata - Ecovia	
Vireya	
Surabaya	
Royal Tajur	
Manado	
Subtotal	

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Tanah yang sedang dikembangkan			Land under development
BSD City	8.830.633.615.205	7.720.771.394.239	BSD City
Grand Wisata	638.101.115.661	496.874.963.341	Grand Wisata
Kota Wisata	486.501.102.652	558.116.240.555	Kota Wisata
KEK ETKI	428.402.506.775	-	KEK ETKI
Kota Wisata - Ecovia	362.384.351.600	-	Kota Wisata - Ecovia
Rancamaya	99.376.401.132	68.331.857.444	Rancamaya
Royal Tajur	75.644.997.514	1.673.407.381	Royal Tajur
Harvest City	64.570.752.898	67.518.920.163	Harvest City
Vireya	55.913.274.998	-	Vireya
Upper West dan Enchante Business Park	44.127.352.237	39.819.284.377	Upper West and Enchante Business Park
Legenda Wisata	37.202.609.987	31.301.669.365	Legenda Wisata
Kota Bunga	34.580.905.087	34.580.905.087	Kota Bunga
Grand City	33.077.572.536	139.668.299.031	Grand City
Taman Permata Buana	20.726.945.746	22.482.143.841	Taman Permata Buana
Banjar Wijaya	17.390.742.250	15.368.309.809	Banjar Wijaya
South Gate	12.796.305.082	12.796.305.082	South Gate
Apartemen Akasa	12.297.166.634	-	Apartment Akasa
Klaska Residence	7.609.051.572	6.550.153.272	Klaska Residence
Aerium	4.376.320.390	4.376.320.390	Aerium
Manado	-	153.364.235.061	Manado
Jumlah	<u>11.265.713.089.956</u>	<u>9.373.594.408.438</u>	Subtotal
Jumlah	<u>18.321.373.360.401</u>	<u>16.858.048.694.298</u>	Total

Mutasi persediaan tanah dan bangunan yang
siap dijual adalah sebagai berikut:

Movement in land and buildings ready for
sale follows:

	2025	2024	
Saldo awal	5.520.444.173.307	4.289.148.930.160	Beginning balance
Penambahan	4.202.579.614.016	3.864.943.996.317	Additions
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	1.312.452.576.921	Additions from the acquisition of subsidiary (Note 1c)
Reklasifikasi	(47.150.469.205)	-	Reclassification
Pengurangan	<u>(4.272.891.991.733)</u>	<u>(3.946.101.330.091)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>5.402.981.326.385</u>	<u>5.520.444.173.307</u>	Ending balance

Mutasi bangunan yang sedang dikonstruksi
adalah sebagai berikut:

Movement in buildings under construction
follows:

	2025	2024	
Saldo awal	1.964.010.112.553	2.259.149.428.427	Beginning balance
Penambahan	1.872.713.608.411	1.870.899.683.237	Additions
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	48.665.934.414	Additions from the acquisition of subsidiary (Note 1c)
Pengurangan dari pelepasan entitas anak	(34.002.874.922)	-	Deduction arising from disposal of subsidiary
Reklasifikasi	(610.000.000)	(3.748.000.000)	Reclassification
Pengurangan	<u>(2.149.431.901.982)</u>	<u>(2.210.956.933.525)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>1.652.678.944.060</u>	<u>1.964.010.112.553</u>	Ending balance

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Persentase nilai tercatat bangunan yang sedang dikonstruksi terhadap nilai kontrak adalah sebagai berikut:

Percentage of cost of buildings under construction to the total contract value follows:

	2025		2024		
	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	
		%		%	
BSD City					BSD City
Komersial	410.700.312.748	87	512.085.729.570	71	Commercial
Residensial	314.948.072.345	60	440.754.973.343	77	Residential
Upper West dan Enchante Business Park	172.150.311.336	18	413.656.067.297	65	Upper West and Enchante Business Park
Aerium	169.310.824.044	19	169.310.824.044	64	Aerium
Kota Wisata	135.533.834.722	79	130.409.485.050	76	Kota Wisata
Grand Wisata	113.980.723.781	53	52.153.124.979	37	Grand Wisata
South Gate	99.875.470.475	98	97.527.274.059	95	South Gate
Grand City	45.831.963.042	27	11.297.314.402	14	Grand City
Rancamaya	45.215.229.998	52	2.117.364.895	11	Rancamaya
KEK ETKI	42.886.779.911	40	-	-	KEK ETKI
Harvest City	35.601.661.109	69	29.319.319.337	46	Harvest City
Legenda Wisata	18.961.697.866	93	6.493.713.855	88	Legenda Wisata
Banjar Wijaya	17.913.484.543	44	21.880.464.862	98	Banjar Wijaya
Klaska Residence	16.009.492.170	26	18.508.023.060	98	Klaska Residence
Akasa	7.897.296.224	43	15.835.027.239	31	Akasa
Kota Wisata - Ecovia	1.941.460.000	100	-	-	Kota Wisata - Ecovia
Vireya	1.565.331.307	100	-	-	Vireya
Surabaya	1.209.987.439	24	525.804.724	10	Surabaya
Royal Tajur	1.145.011.000	8	8.132.726.915	20	Royal Tajur
Manado	-	-	34.002.874.922	21	Manado
Jumlah	1.652.678.944.060		1.964.010.112.553		Total

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land under development follows:

	2025	2024	
Saldo awal	9.373.594.408.438	7.757.724.814.361	Beginning balance
Penambahan	4.291.982.086.821	3.076.364.235.857	Additions
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	172.834.912.374	Additions from acquisition of subsidiary (Note 1c)
Pengurangan dari pelepasan entitas anak	(153.364.235.061)	-	Deductions arising from disposal of subsidiary
Reklasifikasi	(63.048.029.613)	(68.479.910.282)	Reclassification
Pengurangan	(2.183.451.140.629)	(1.564.849.643.872)	Deductions
Saldo akhir	11.265.713.089.956	9.373.594.408.438	Ending balance

Estimasi penyelesaian bangunan yang sedang dikonstruksi pada tanggal 31 Desember 2025 adalah pada tahun 2026 sampai dengan 2028. Sedangkan, estimasi penyelesaian bangunan yang sedang dikonstruksi pada tanggal 31 Desember 2024 adalah pada tahun 2025 sampai dengan 2027. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Estimated completion of buildings under construction as of December 31, 2025 is between 2026 until 2028. While, estimated completion of buildings under construction as of December 31, 2024 is between 2025 until 2027. Management believes that there will be no difficulties in completing the projects on expected dates of completion.

Jumlah persediaan yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar 10,22% dan 11,47% dari jumlah nilai persediaan.

Total inventories ready for sale which already have sales and purchase agreements but had not been recognized as sales in 2025 and 2024, represent 10.22% and 11.47%, respectively, of the total inventories.

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi dari tanah dan bangunan yang siap dijual ke aset tetap (Catatan 15) sebesar Rp 47.150.469.205, dari tanah yang dikembangkan ke properti investasi (Catatan 16) sebesar Rp 63.048.029.613, serta dari bangunan yang sedang dikonstruksi ke properti investasi sedang dikonstruksi (Catatan 16) sebesar Rp 610.000.000. Sedangkan reklasifikasi pada tahun 2024 merupakan reklasifikasi dari bangunan yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan ke aset tetap (Catatan 15) masing-masing sebesar Rp 3.748.000.000 dan Rp 1.112.497.957, serta dari tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi (Catatan 16) sebesar Rp 67.367.412.325. Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2025 represent reclassification from land and buildings ready for sale to property and equipment (Note 15) amounting to Rp 47,150,469,205, from land under development to investment properties (Note 16) amounting to Rp 63,048,029,613, and from building under construction to investment properties – asset under construction amounting to Rp 610,000,000. While reclassification in 2024 represent reclassification from building under construction and land under development to peroperty and equipment (Note 15) amounting to Rp 3,748,000,000 and Rp 1,112,497,957, respectively, and reclassification from land under development to investment properties (Note 16) amounting to Rp 67,367,412,325. Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersih. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan real estat tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group regularly reviews the carrying value of the real estate inventories to ensure that the recorded values do not exceed the net realizable values. Management believes that the carrying amount of real estate inventories do not exceed the net realizable value as of December 31, 2025 and 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai persediaan Perusahaan seluruhnya tercatat atas nama Para Pendiri dan nama Perusahaan dalam sertifikat tanah. Namun demikian, berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Para Pendiri dan Perusahaan tertanggal 20 Maret 1997 serta 25 November 2004 (Catatan 57), Perusahaan adalah pemilik dari persediaan tersebut dan memiliki surat kuasa jual atas persediaan tersebut. Sedangkan, nilai persediaan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruhnya tercatat atas nama entitas anak.

As of December 31, 2025 and 2024, the land titles on all of the Company's inventories are under the Founders and Company's name. However, based on the Cooperation Agreement between the Founders and the Company dated March 20, 1997 and November 25, 2004 (Note 57), the Company is the owner of those inventories and has the authority letter to sell those inventories. Meanwhile, as of December 31, 2025 and 2024, the land titles for all of the subsidiaries' inventories are under the subsidiaries' name.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh persediaan tanah matang Perusahaan tercatat dalam sertifikat tanah atas nama Perusahaan.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the land under development are under the Company's name.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah seluas 113.593 m² dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land with a total area of 113,593 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025, tanah seluas 50.264 m² dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025, land with a total area of 50,264 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah seluas 278.704 m² dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land with a total area of 278,704 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah seluas 7.118 m² dijadikan jaminan atas utang bank PT Bumi Megah Graha Utama, entitas anak, dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land with a total area of 7,118 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by PT Bumi Megah Graha Utama, a subsidiary, from PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2024, beberapa bidang tanah di Bekasi dijadikan jaminan atas utang bank PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), entitas anak, dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 21).

As of December 31, 2024, a parcel of land located in Bekasi is pledged as collateral for bank loan obtained by PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), a subsidiary, from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 21).

Grup mengasuransikan seluruh persediaan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak berelasi (Catatan 55) serta PT Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur dan PT BRI Asuransi Indonesia, pihak-pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 15 dan 16) sebesar Rp 30.018.541.014.996 pada tanggal 31 Desember 2025 dan Rp 8.264.160.495.403 dan US\$ 1.712.773.251 pada tanggal 31 Desember 2024. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

The Group has insured its inventories with PT Asuransi Sinar Mas, a related party (Note 55), PT Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur and PT BRI Asuransi Indonesia, third parties, against risks of fire, damages, theft and other possible risks (joint insurance coverage with property and equipment and investment properties (Notes 15 and 16) for Rp 30,018,541,014,996 as of December 31, 2025 and Rp 8,264,160,495,403 and US\$ 1,712,773,251 as of December 31, 2024. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

**b. Persediaan Hotel, Golf, Sport Club,
Teknologi Informasi dan Lainnya**

	2025	2024
Teknologi informasi	4.656.969.782	-
Makanan	2.667.605.137	1.114.594.152
Minuman	607.528.694	346.559.430
Perlengkapan	269.471.814	512.384.306
Lain-lain	35.722.819	581.789.572
Jumlah	8.237.298.246	2.555.327.460

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan dari hotel, golf, *sport club* dan teknologi informasi tersebut tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

**b. Hotel Inventories, Golf, Sport Club,
Information Technology and Others**

	2025	2024
Information technology	-	-
Food	1.114.594.152	1.114.594.152
Beverages	346.559.430	346.559.430
Supplies	512.384.306	512.384.306
Others	581.789.572	581.789.572
Total	2.555.327.460	2.555.327.460

Management believes that the carrying amount of the hotel inventories, golf, sport club and information technology do not exceed the net realizable value as of December 31, 2025 and 2024.

9. Uang Muka

	2025
Pembelian tanah dan gedung	708.550.283.383
Investasi	676.875.400.000
Kegiatan operasional	58.149.664.455
Promosi	26.634.336.576
Pengurusan sertifikat tanah	21.573.198.091
Teknologi informasi	-
Lain-lain	71.715.736.037
Jumlah	1.563.498.618.542

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka pembayaran kepada pihak ketiga atas pembelian tanah di daerah Legok, Pagedangan dan Serpong dengan jumlah luas area masing-masing sebesar 26.184 m² dan 203.422 m².0020

9. Advances

	2025	2024
Land and building acquisition	1.305.626.621.292	1.305.626.621.292
Investment	9.688.000.000	9.688.000.000
Operational activities	55.270.819.013	55.270.819.013
Promotions	58.086.124.276	58.086.124.276
Services for processing of land certificates	48.560.179.858	48.560.179.858
Information technology	177.997.193.950	177.997.193.950
Others	20.585.136.041	20.585.136.041
Total	1.675.814.074.430	1.675.814.074.430

As of December 31, 2025 and 2024, advances for land acquisition mainly represent advanced payments made to third parties for the acquisition of land in Legok, Pagedangan and Serpong with a total area of 26,184 square meters and 203,422 square meters, respectively.

10. Pajak Dibayar Dimuka

	2025	2024	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	11.794.553.859	22.111.650	Article 21
Pasal 22	135.705.346	135.496.846	Article 22
Pasal 23	6.008.813.660	3.542.253.290	Article 23
Pasal 4 ayat 2 (Catatan 53)	218.651.575.988	288.545.105.183	Article 4 paragraph 2 (Note 53)
Pasal 25	3.421.310.070	1.353.070.550	Article 25
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	476.102.496.865	471.023.170.132	Value Added Tax - net
Jumlah	<u>716.114.455.788</u>	<u>764.621.207.651</u>	Total

10. Prepaid Taxes

11. Biaya Dibayar Dimuka

	2025	2024	
Beban untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan	141.507.717.222	198.184.619.776	Cost to obtain contracts with customers
Lisensi	140.226.076.586	872.982.288	License
Perlengkapan	9.837.692.241	780.758.174	Fit out
Fasilitas parkir	1.226.538.469	4.320.230.773	Parking facility
Media promosi	860.438.163	727.941.984	Promotion media
Sewa	615.163.064	1.144.443.966	Rental
Asuransi	446.373.334	1.229.972.154	Insurance
Lain-lain	4.354.270.756	1.153.470.928	Others
Jumlah	<u>299.074.269.836</u>	<u>208.414.420.043</u>	Total

11. Prepaid Expenses

Biaya dibayar dimuka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai:

Prepaid expenses are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2025	2024	
Aset lancar	170.355.666.132	155.514.732.282	Current assets
Aset tidak lancar	128.718.603.704	52.899.687.761	Noncurrent assets
Jumlah	<u>299.074.269.836</u>	<u>208.414.420.043</u>	Total

Beban untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan merupakan biaya komisi penjualan. Beban tersebut diakui pada laba rugi pada saat penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut. Pada tahun 2025 dan 2024, amortisasi dari biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak masing-masing sebesar Rp 206.760.267.321 dan Rp 269.121.681.860 dicatat sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 47).

Cost to obtain contracts with customers represent sales commission. Such costs are recognized in profit or loss upon transfer of the goods or services to which such asset relates. In 2025 and 2024, amortization of cost to obtain contracts with customers amounting to Rp 206,760,267,321 and Rp 269,121,681,860, respectively, is recorded as part of selling expenses (Note 47).

Lisensi merupakan biaya terkait penggunaan lisensi *software* SAP HANA yang akan diamortisasi selama lima (5) tahun.

License represents costs related to the use of SAP HANA software which will be amortized over five (5) years.

Biaya dibayar dimuka lainnya akan diamortisasi sesuai dengan periode kontrak dengan masa manfaat rata-rata selama satu (1) sampai dengan enam belas (16) bulan.

Others prepaid expenses are amortized over the period of its related contract ranging from one (1) up to sixteen (16) months.

12. Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha

	2025
PT Samakta Mitra (SM)	15.000.000.000
PT Sentra Berkas Maju (SBM)	8.000.000.000
PT Indonesia International Expo (IIE)	-
Jumlah	23.000.000.000
Cadangan kerugian penurunan nilai	-
Jumlah - Bersih	23.000.000.000

SM

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman tanggal 26 September 2025, PT Serpong Mas Media, entitas anak, setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000 kepada SM, dengan suku bunga per tahun sebesar Suku Bunga Dasar Kredit Bank Mandiri +1,00% dan jatuh tempo pada tanggal 30 Desember 2026.

SBM

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 28 Februari 2025, PT Praba Selaras Pratama, entitas anak, setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 8.000.000.000 kepada SBM, dengan suku bunga per tahun sebesar 8,75% dan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2026.

IIE

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 6 Desember 2017, Perusahaan setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 31.654.000.000 kepada IIE. Pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020. Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 1 Agustus 2019, 28 April 2021, 12 Desember 2022 dan 7 Juni 2023, pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada tahun 2023, 2024 dan 2025. Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 28 Februari 2024, pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada periode dari Oktober 2024 sampai dengan Desember 2025.

Pada tahun 2022, IIE menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 14.700.000.000.

Pada tahun 2024, 2023 dan 2019, IIE melakukan pelunasan sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 17.713.500.000, Rp 7.913.500.000 dan Rp 7.913.500.000.

12. Due from Related Parties

	2024	
PT Samakta Mitra (SM)	-	PT Samakta Mitra (SM)
PT Sentra Berkas Maju (SBM)	-	PT Sentra Berkas Maju (SBM)
PT Indonesia International Expo (IIE)	40.684.223.058	PT Indonesia International Expo (IIE)
Jumlah	40.684.223.058	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	(42.213.500)	Allowance for impairment losses
Jumlah - Bersih	40.642.009.558	Total - Net

SM

Based on Loan Agreement dated September 26, 2025, PT Serpong Mas Media, a subsidiary, agreed to provide loan to SM with a maximum loan of Rp 15,000,000,000, with an annual interest rate of Bank Mandiri's Basic Credit Interest Rate +1.00% and due on December 30, 2026.

SBM

Based on Shareholders Loan Agreement dated February 28, 2025, PT Praba Selaras Pratama, a subsidiary, agreed to provide loan to SBM with a maximum loan of Rp 8,000,000,000, with an annual interest rate of 8.75% and due on February 27, 2026.

IIE

Based on Loan Agreement dated December 6, 2017, the Company agreed to provide loan to IIE with maximum amount of Rp 31,654,000,000, with repayment starting in 2018 until 2020. Based on amendment of the loan agreement dated August 1, 2019, April 28, 2021, December 12, 2022 and June 7, 2023, the repayment of this loan will be in 2023, 2024 and 2025. Based on amendment of the loan agreement dated February 28, 2024, the repayment of this loan will be made in the period from October 2024 to December 2025.

In 2022, IIE received additional loan amounting to Rp 14,700,000,000.

In 2024, 2023 and 2019, IIE made partial payment amounting to Rp 17,713,500,000, Rp 7,913,500,000 and Rp 7,913,500,000, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2025, IIE melakukan pelunasan seluruh pinjaman sebesar Rp 42.213.500.000.

In 2025, IIE made full payment amounting to Rp 42,213,500,000.

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah pinjaman yang diberikan kepada IIE sebesar Rp 42.213.500.000.

As of December 31, 2024, total loan given to IIE amounted to Rp 42,213,500,000

Nilai tercatat piutang pihak berelasi non-usaha pada tanggal 31 Desember 2024 pada biaya perolehan diamortisasi adalah sebesar Rp 40.642.009.558.

As of December 31, 2024, the carrying value of amounts due from related parties at amortized cost amounted to Rp 40,642,009,558.

Amortisasi rugi hari ke-1 tersebut selama tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 1.529.276.944 dan Rp 3.375.609.105 yang disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan bunga dan investasi" (Catatan 50).

In 2025 and 2024, amortization of this Day 1 loss amounted to Rp 1,529,276,944 and Rp 3,375,609,105, respectively, which is presented as part of "Interest and investment income" (Note 50).

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi non-usaha adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of amounts due from related parties are detailed as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	42.213.500	59.927.000	Beginning balance
Pengurangan (Catatan 52)	(42.213.500)	(17.713.500)	Reversal (Note 52)
Saldo akhir	-	42.213.500	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2025 manajemen tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai karena manajemen berkeyakinan seluruh piutang tersebut dapat ditagih. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024, manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

As of December 31, 2025, no allowance for impairment is provided as management believes that all such receivables are collectible. While as of December 31, 2024, management believes that the allowance for impairment is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

13. Investasi dalam Saham

13. Investments in Shares

Akun ini terdiri dari investasi dalam saham, dengan rincian sebagai berikut:

This account consists of the following investments in shares:

	2025	2024	
Metode ekuitas:			Equity method:
Asosiasi	5.735.286.135.551	5.743.297.077.334	Associates
Ventura bersama	1.922.439.373.902	2.224.113.817.879	Joint ventures
Pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	576.411.934.250	542.565.435.803	At FVOCI
Jumlah	8.234.137.443.703	8.509.976.331.016	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Rincian entitas asosiasi dan ventura bersama dari Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Details of the Group's associates and joint ventures as of December 31, 2025 and 2024 follows:

Nama Entitas/ Name of Entity	Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ Place of Business/ Country of Incorporation	Kepemilikan/ Ownership %		Aktivitas Utama/ Principal Activity
		2025	2024	
Entitas asosiasi/Associates				
PT Matra Olahcipta	Indonesia	50,00	50,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Plaza Indonesia Mandiri	Indonesia	48,48	48,48	Hotel dan apartemen/ Hotels and apartment
PT Citraagung Tirta Jatim	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Sahabat Kota Wisata	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Sahabat Duta Wisata	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
DIRE Simas Plaza Indonesia	Indonesia	38,83	38,83	Investasi real estate/ Real estate investment
PT AMSL Delta Mas	Indonesia	33,00	33,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT AMSL Indonesia	Indonesia	33,00	33,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Aplikasi Properti Indonesia	Indonesia	31,50	25,00	Portal web dan platform digital/Web portal and digital platform
PT Adhiluhur Cahaya Semesta	Indonesia	30,00	30,00	Belum beroperasi komersial/Has not been in commercial operation
PT Karawang Bukit Golf	Indonesia	27,23	27,23	Perumahan dan operasi lapangan golf/ Real estate and operating a golf course
PT Binamaju Mitra Sejati	Indonesia	25,50	25,50	Perumahan/Real estate
PT Tuwuh Sasana Garjito	Indonesia	11,00	11,00	Sewa ruangan kantor/Rental office space
PT Sinar Mas Eka	Indonesia	10,00	10,00	Belum beroperasi komersial/Has not been in commercial operation
PT Keikyu Itomas Indonesia	*) Indonesia	10,00	10,00	Apartemen/Apartment
PT Indonesia International Graha	*) Indonesia	0,01	0,01	Jasa pengaturan acara/ Event organizer service
Ventura bersama/Joint ventures				
PT Syandana Berkat Usaha	Indonesia	60,00	60,00	Perumahan/Real estate
PT Bumi Parama Wisesa	Indonesia	51,00	51,00	Perumahan/Real estate
PT Saka Surya Wisesa	Indonesia	51,00	51,00	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operation
PT Serpong Mas Telematika	Indonesia	-	49,50	Telekomunikasi/Telecommunication
PT Indonesia International Expo	Indonesia	49,00	49,00	Sewa ruang pameran/ Rental exhibition space
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT BSD Diamond Development	Indonesia	40,00	40,00	Perumahan/Real estate
PT Sinar Artotel Indonesia	Indonesia	40,00	40,00	Jasa perhotelan/Hospitality service
PT Sinar Mitbana Mas	Indonesia	40,00	40,00	Perumahan/Real estate
PT Sentra Berkat Maju	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Rimba Kreasi Swasa	Indonesia	35,00	35,00	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operation
PT Duti Diamond Development	Indonesia	30,00	30,00	Perumahan/Real estate
PT Ruby Karya Sejahtera	Indonesia	25,00	25,00	Perumahan/Real estate

*) Keberadaan pengaruh signifikan dibuktikan dengan keterwakilan dalam dewan direksi/
The existence of significant influence as evidence by representation on the board of directors

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Metode Ekuitas

a. Entitas Asosiasi

Investasi dalam entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2025/Changes during 2025				Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan (Penurunan) Investasi/ Additional (Deduction) Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income (Loss)	
PT Matra Olahcipta	59.281.775.952	-	-	(1.258.555.991)	(130.734.643)	57.892.485.318
PT Plaza Indonesia Mandiri	654.525.171.028	-	-	(47.027.493.584)	758.921.625	608.256.599.069
PT Citraagung Tirta Jatim	6.965.837.250	-	-	1.133.382.277	(130.380.946)	7.968.838.581
PT Sahabat Kota Wisata	231.361.218.436	-	-	(10.178.487.607)	(9.814.994)	221.172.915.835
PT Sahabat Duta Wisata	160.525.932.869	40.000.000.000	-	(23.081.964.000)	(6.502.793)	177.437.466.076
DIRE Simas Plaza Indonesia	3.765.385.404.585	-	(107.657.670.359)	160.192.676.379	-	3.817.920.410.605
PT AMSL Delta Mas	189.147.726.706	-	-	(53.783.657.044)	(19.919.858)	135.344.149.804
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-
PT Adhilihur Cahaya Semesta	60.023.265.315	64.500.000.000	-	(424.432.014)	-	124.098.833.301
PT Karawang Bukit Golf	477.367.294.344	-	-	(550.252.189)	(75.534.774)	476.741.507.381
PT Binamaju Mitra Sejati	66.142.467.793	-	(20.400.000.000)	33.383.634.563	(68.768.540)	79.057.333.816
PT Aplikasi Properti Indonesia	2.918.603.317	1.548.000.000	-	(1.354.354.224)	13.323.432	3.125.572.525
PT Tuwuh Sasana Garjito	700.273.391	-	-	60.249.805	(4.689.486)	755.833.710
PT Sinar Mas Eka	8.500.693.361	-	-	(37.000)	-	8.500.656.361
PT Keikyu Itomas Indonesia	60.450.584.789	(44.046.504.000)	-	608.985.569	-	17.013.066.358
PT Indonesia International Graha	828.198	-	-	(359.442)	(1.947)	466.809
Jumlah/Total	5.743.297.077.334	62.001.496.000	(128.057.670.359)	57.719.335.498	325.897.076	5.735.286.135.551

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2024/Changes during 2024				Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan Investasi/ Additional Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income (Loss)	
PT Matra Olahcipta	62.360.913.152	-	-	(3.115.390.789)	36.253.589	59.281.775.952
PT Plaza Indonesia Mandiri	667.468.062.921	-	-	(13.489.362.759)	546.470.866	654.525.171.028
PT Citraagung Tirta Jatim	5.721.466.891	-	-	1.232.526.746	11.843.613	6.965.837.250
PT Sahabat Kota Wisata	243.319.993.907	-	-	(11.958.775.471)	-	231.361.218.436
PT Sahabat Duta Wisata	164.264.946.887	-	-	(3.739.014.018)	-	160.525.932.869
DIRE Simas Plaza Indonesia	3.755.260.843.674	-	(76.967.561.779)	87.092.122.690	-	3.765.385.404.585
PT AMSL Delta Mas	231.619.465.814	-	-	(42.473.860.659)	2.121.551	189.147.726.706
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-
PT Adhilihur Cahaya Semesta	-	60.000.000.000	-	23.265.315	-	60.023.265.315
PT Karawang Bukit Golf	477.544.666.582	-	-	(139.300.679)	(38.071.559)	477.367.294.344
PT Binamaju Mitra Sejati	33.211.006.476	-	(10.200.000.000)	43.119.314.750	12.146.567	66.142.467.793
PT Aplikasi Properti Indonesia	3.666.583.645	-	-	(753.099.157)	5.118.829	2.918.603.317
PT Tuwuh Sasana Garjito	751.146.411	-	-	(52.130.455)	1.257.435	700.273.391
PT Sinar Mas Eka	5.000.140.132	3.500.000.000	-	553.229	-	8.500.693.361
PT Keikyu Itomas Indonesia	57.787.481.664	-	-	2.663.103.125	-	60.450.584.789
PT Indonesia International Graha	999.602	-	-	(174.280)	2.876	828.198
Jumlah/Total	5.707.977.717.758	63.500.000.000	(87.167.561.779)	58.409.777.588	577.143.767	5.743.297.077.334

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SDW yang didokumentasikan dalam Akta No. 43 tanggal 19 Desember 2025 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 680.200.000.000 terdiri dari 680.200 saham menjadi Rp 780.200.000.000 terdiri dari 780.200 saham. Bagian PT Putra Alvita Pratama, entitas anak, atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 40.000.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SDW tidak berubah.

DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE)

Pada bulan November 2025 dan Juni 2025, DIRE membagikan dividen tunai kepada pemilik unit masing-masing sebesar Rp 109.408.000.000 dan Rp 167.856.000.000 atau masing-masing setara dengan Rp 5,26 per unit dan Rp 8,07 per unit. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 42.481.571.350 dan Rp 65.176.099.009.

Pada bulan November 2024 dan Juni 2024, DIRE membagikan dividen tunai kepada pemilik unit masing-masing sebesar Rp 65.129.200.603 dan Rp 133.120.000.000 dan atau masing-masing setara dengan Rp 3,1 per unit dan Rp 6,4 per unit. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai masing-masing sebesar Rp 25.278.957.856 dan Rp 51.688.603.923.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah unit DIRE yang dimiliki Perusahaan adalah sebanyak 8.076.344.363 unit atau sebesar 38,83%.

Basis nilai wajar yang digunakan oleh DIRE atas investasinya ditentukan berdasarkan laporan penilaian real estat dari penilai independen. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan mencatat keuntungan nilai wajar yang diakui DIRE masing-masing sebesar Rp 160.192.676.379 dan Rp 87.092.122.690 sebagai bagian dari ekuitas pada laba bersih dari entitas asosiasi.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Based on Stockholder's Decision Statement of SDW which documented on Notarial Deed No. 43 dated December 19, 2025 of Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., a public notary in Jakarta, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 680,200,000,000 consisting of 680,200 shares to Rp 780,200,000,000 consisting of 780,200 shares. The share of the PT Putra Alvita Pratama, a subsidiary, in this increase amounted to Rp 40,000,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE)

In November 2025 and June 2025, DIRE distributed cash dividend to unit holders amounting to Rp 109,408,000,000 and Rp 167,856,000,000, respectively, or equivalent to Rp 5.26 per unit and Rp 8.07 per unit, respectively. The share of the Company of this cash dividend amounted to Rp 42,481,571,350 and Rp 65,176,099,009, respectively.

In November 2024 and June 2024, DIRE distributed cash dividend to unit holders amounting to Rp 65,129,200,603 and Rp 133,120,000,000, respectively, or equivalent to Rp 3.1 per unit and Rp 6.4 per unit, respectively. The share of the Company of this cash dividend amounted to Rp 25,278,957,856 and Rp 51,688,603,923, respectively.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company owns 8,076,344,363 units or equivalent to 38.83% ownership interest in DIRE.

The fair value basis applied by DIRE to its underlying investments was determined by reference to the real estate valuation report prepared by an independent professional valuer. As of December 31, 2025 and 2024, the Company recognized its share of fair value gain recognized by DIRE amounting to Rp 160,192,676,379 and Rp 87,092,122,690, respectively, as part of share in net income of associates.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI mengalami kerugian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, bagian Perusahaan atas kerugian AMSLI setelah dikurangi dengan keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup telah melebihi nilai tercatat investasi sehingga investasi dalam saham biasa pada AMSLI dicatat sebesar nihil. Jika AMSLI selanjutnya laba dan melebihi nilai tercatat investasi, Perusahaan akan mengakui bagiannya atas laba hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui. Bagian kerugian bersih dari AMSLI yang belum diakui masing-masing adalah sebesar Rp 271.250.925.422 dan Rp 273.385.077.655 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham ACS yang didokumentasikan dalam Akta No. 17 tanggal 18 Desember 2025 dari Martina, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 200.000.000.000 terdiri dari 200.000 saham menjadi Rp 415.000.000.000 terdiri dari 415.000 saham. Bagian PSP atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 64.500.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham ACS tidak berubah.

Pada bulan Oktober 2024, PT Praba Selaras Pratama (PSP), entitas anak, dan PT Liverpool Indonesia, pihak ketiga, mendirikan ACS, entitas asosiasi, dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 60.000.000.000 dan Rp 140.000.000.000. Bagian kepemilikan PSP pada ACS adalah sebesar 30%.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

Pada tahun 2025 dan 2024, BMS membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 80.000.000.000 dan Rp 40.000.000.000 atau masing-masing setara dengan Rp 40.000 dan Rp 20.000 per lembar saham. Bagian PT Sinarwisata Permai, entitas anak, atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 20.400.000.000 dan Rp 10.200.000.000.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI has reported losses as of December 31, 2025 and 2024. As of December 31, 2025 and 2024, the Company's share in net losses after deducting unrealized gain on transaction with the Group has already exceeded the acquisition cost of its investment, thus, the carrying value of investment in AMSLI had been reduced to zero. If AMSLI subsequently reported profit, the Company will resume recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized. Unrecognized share in losses of AMSLI amounted to Rp 271,250,925,422 and Rp 273,385,077,655 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

PT Adhiluhur Cahaya Semesta (ACS)

Based on Stockholder's Circular Decision Statement of ACS which documented on Notarial Deed No. 17 dated December 18, 2025 of Martina, S.H., a public notary in Jakarta, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 200,000,000,000 consisting of 200,000 shares to Rp 415,000,000,000 consisting of 415,000 shares. The share of the PSP in this increase amounted to Rp 64,500,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

In October 2024, PT Praba Selaras Pratama (PSP), a subsidiary, and PT Liverpool Indonesia, a third party, established ACS, an associate, with a total investment of Rp 60,000,000,000 and Rp 140,000,000,000, respectively. PSP ownership interest in ACS is 30%.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

In 2025 and 2024, BMS agreed to distribute cash dividend to stockholders amounting to Rp 80,000,000,000 and Rp 40,000,000,000, respectively or equivalent to Rp 40,000 and Rp 20,000 per share, respectively. The share of the PT Sinarwisata Permai, a subsidiary, on these cash dividend amounted to Rp 20,400,000,000 and Rp 10,200,000,000, respectively.

PT Aplikasi Properti Indonesia (API)

Berdasarkan Akta Pembelian Saham tanggal 30 Juli 2025, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), entitas anak, membeli 688 saham Seri C di API dengan nominal sebesar Rp 2.250.000 per saham atau seluruhnya sebesar Rp 1.548.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SPM pada API dari 25,00% menjadi 31,50%.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

Pada bulan Februari 2025, para pemegang saham KII menyetujui untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 610.446.869.000 terdiri dari 17.000 saham Seri A dan 72.717 saham Seri B menjadi Rp 170.000.000.000 terdiri dari 17.000 saham seri A. Bagian PT Duta Semesta Mas, entitas anak, atas penurunan modal ini adalah sebesar Rp 44.046.504.000. Penurunan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham KII tidak berubah.

PT Sinar Mas Eka (SME)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham SME yang didokumentasikan dalam Akta No. 12 tanggal 26 September 2024 dari Dahlia, S.H., notaris di Kota Jakarta Utara, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 50.000.000.000 terdiri dari 50.000 saham menjadi Rp 85.000.000.000 terdiri dari 85.000 saham. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 3.500.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SME tidak berubah.

Investasi-investasi dalam saham pada entitas-entitas tersebut ditujukan untuk kepentingan jangka panjang karena sebagian besar entitas-entitas tersebut bergerak di bidang usaha yang sama dengan Grup yaitu industri real estat.

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi material, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

PT Aplikasi Properti Indonesia (API)

Based on Share Purchase Agreement dated July 30, 2025, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), a subsidiary, purchased 688 Series C shares in API with a nominal of Rp 2,250,000 per shares or a total of Rp 1,548,000,000. This transaction increase the ownership interest of SPM in API from 25.00% to 31.50%.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

In February 2025, the stockholders agreed to decrease KII's issued and paid-up capital from Rp 610,446,869,000 consisting of 17,000 Series A shares and 72,717 Series B shares to Rp 170,000,000,000 consisting of 17,000 Series A shares. The share of PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, in this decrease amounted to Rp 44,046,504,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the decrease was done proportionately.

PT Sinar Mas Eka (SME)

Based on Stockholder's Decision Statement of SME which documented on Notarial Deed No. 12 dated September 26, 2024 of Dahlia, S.H., a public notary in North Jakarta, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 50,000,000,000 consisting of 50,000 shares to Rp 85,000,000,000 consisting of 85,000 shares. The share of the Company in this increase amounted to Rp 3,500,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

The aforementioned investments in shares of stocks in these companies are held primarily for long-term profit generation purpose since most of these companies are engaged in similar businesses with that of the Group, which is real estate industry.

The following summarizes the financial information relating to material associates, not adjusted for proportion of ownership:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025					
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	DIRE Simas Plaza Indonesia	PT Sahabat Duta Wisata	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
Aset/Assets						
Lancar/ <i>Current</i>	195.020.262.000	302.776.802.357	9.835.133.013.558	120.889.067.940	155.214.745.307	133.958.299.897
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	1.871.719.819.000	2.579.511.614.303	-	1.405.933.888.528	1.810.845.837.794	76.724.726.719
Jumlah/Total	2.066.740.081.000	2.882.288.416.660	9.835.133.013.558	1.526.822.956.468	1.966.060.583.101	210.683.026.616
Liabilitas/Liabilities						
Jangka pendek/ <i>Current</i>	104.826.675.000	2.381.159.002.280	2.374.729.875	124.823.989.173	204.886.096.161	6.809.075.150
Jangka panjang <i>Noncurrent</i>	228.723.542.000	90.995.627.067	-	688.475.038.984	957.597.613.248	9.798.657.371
Jumlah/Total	333.550.217.000	2.472.154.629.347	2.374.729.875	813.299.028.157	1.162.483.709.409	16.607.732.521
Pendapatan/ Revenues	121.696.490.000	217.725.314.693	431.361.903.445	88.142.271.890	234.402.662.316	42.941.463.527
Beban/Expenses	126.504.784.000	13.063.180.409	18.798.060.336	71.045.552.261	131.639.465.407	40.753.723.519
Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)	(100.689.510.000)	(162.980.778.922)	412.563.843.109	(57.704.910.000)	(25.446.219.018)	(2.020.483.040)
2024						
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	DIRE Simas Plaza Indonesia	PT Sahabat Duta Wisata	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
Aset/Assets						
Lancar/ <i>Current</i>	193.711.915.000	295.654.562.952	9.708.891.433.122	98.029.070.096	216.900.367.449	134.905.113.998
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	1.898.295.273.000	2.678.341.744.793	-	1.164.599.283.485	1.623.239.888.586	75.347.226.404
Jumlah/Total	2.092.007.188.000	2.973.996.307.745	9.708.891.433.122	1.262.628.353.581	1.840.140.256.035	210.252.340.402
Liabilitas/Liabilities						
Jangka pendek/ <i>Current</i>	8.084.556.000	2.313.363.103.354	11.432.992.548	46.606.928.744	174.252.334.413	5.452.316.523
Jangka panjang <i>Noncurrent</i>	178.283.537.000	87.458.274.950	-	544.776.329.546	836.840.291.428	8.426.888.957
Jumlah/Total	186.368.093.000	2.400.821.378.304	11.432.992.548	591.383.258.290	1.011.092.625.841	13.879.205.480
Pendapatan/ Revenues	59.905.449.000	151.333.091.858	242.984.451.719	-	119.938.383.348	43.746.289.339
Beban/Expenses	(49.692.010.000)	(166.289.747.502)	(18.685.428.479)	(9.292.928.863)	(118.315.896.159)	(26.840.762.117)
Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)	(35.865.284.000)	(128.708.668.663)	224.299.023.240	(9.347.535.045)	(29.896.938.678)	(511.501.210)

b. Ventura Bersama

Perubahan dalam kepentingan pada ventura bersama, adalah sebagai berikut:

b. Joint Ventures

Movement of interests in the joint ventures are summarized as follows:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2025/Changes during year 2025							Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan (Penurunan) Investasi/ Additional (Deduction) Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income (Loss)	Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Unrealized Gains on Transactions with the Joint Ventures	Keuntungan Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures	Dampak Akuisisi *)/ Impact of Acquisition *)	
PT Syandana Berkas Usaha	40.589.360.277	-	(12.000.000.000)	(6.506.821.466)	-	-	-	-	22.082.538.811
PT Bumi Parama Wisata	288.655.756.239	(203.898.000.000)	(51.000.000.000)	257.098.845.580	(53.433.224)	-	71.210.149.176	-	362.013.317.771
PT Saka Surya Wisata	448.139.639.337	-	-	115.345.791.933	(33.935.270)	(564.452.496.000)	-	-	-
PT Serpong Mas Telematika	83.861.278.942	(26.400.000.000)	-	17.148.694.098	-	-	-	(74.609.973.040)	-
PT Indonesia International Expo	216.977.113.249	-	-	42.427.238.431	(352.271)	-	-	-	259.403.999.409
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	4.340.365.817	-	-	872.585.007	-	-	-	-	5.212.950.824
PT BSD Diamond Development	280.274.218.844	(240.000.000.000)	(60.000.000.000)	59.022.639.326	(10.444.198)	-	67.280.109.420	-	106.566.523.392
PT Sinar Antel Indonesia	616.360.903	-	-	(10.382.683)	-	-	-	-	605.978.220
PT Sinar Mibana Mas	127.194.519.517	293.200.000.000	-	77.958.082.412	(48.252.566)	(232.117.255.730)	139.561.138.916	-	405.748.232.550
PT Smita Berkas Maju	98.558.676.579	-	-	(666.529.463)	-	-	-	-	97.892.147.116
PT Rimba Kreasi Swasia	8.854.373.924	-	-	84.792.612	-	-	-	-	8.939.166.536
PT Duri Diamond Development	18.307.344.734	-	-	(238.676.432)	-	-	-	-	18.068.668.302
PT Ruby Karya Sejahtera	606.744.809.516	34.250.000.000	-	(5.116.939.296)	27.980.750	-	-	-	635.905.850.970
Jumlah/Total	2.224.113.817.878	(142.848.000.000)	(123.000.000.000)	557.420.320.061	(118.436.779)	(796.569.751.730)	278.051.397.513	(74.609.973.040)	1.922.439.373.902

*) merupakan saldo investasi pada tanggal akuisisi (Catatan 1c) - Entitas anak mulai dikonsolidasikan sejak Desember 2025/
represents balance of investment at the date of acquisition (Note 1c) - The subsidiary started to be consolidated in December 2025

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2024/Changes during year 2024						Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan (Penurunan) Investasi/ Additional (Deduction) Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Labanya (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income (Loss)	Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Unrealized Gains on Transactions with the Joint Ventures	Keuntungan Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures	
PT Syandana Berkas Usaha	5.081.647.342	-	-	36.426.287.450	-	(33.374.954.092)	32.456.379.577	40.589.360.277
PT Bumi Parama Wisesa	406.849.544.791	-	(288.150.000.000)	136.798.991.275	(113.668.012)	-	34.270.888.185	288.655.756.239
PT Saka Surya Wisesa	-	448.800.000.000	-	339.630.337	-	-	-	448.139.639.337
PT Serpong Mas Telematika	90.612.036.543	(21.600.000.000)	-	14.854.714.860	(5.472.461)	-	-	83.861.278.942
PT Indonesia International Expo	102.300.699.363	83.300.000.000	-	30.924.406.382	452.007.504	-	-	216.977.113.249
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	3.685.477.254	-	-	654.888.563	-	-	-	4.340.365.817
PT BSD Diamond Development	225.356.939.204	(140.000.000.000)	(70.272.000.000)	119.809.441.081	(6.749.977)	-	145.386.588.536	280.274.218.844
PT Sinar Antel Indonesia	637.283.660	-	-	(20.922.757)	-	-	-	616.360.903
PT Sinar Mitbana Mas	119.418.533.390	284.000.000.000	-	(41.958.106.910)	17.311.099	(214.283.216.062)	-	127.194.519.517
PT Sentra Berkas Maju	46.911.533.155	54.400.000.000	-	(2.753.256.576)	-	-	-	98.558.676.579
PT Rimba Kreasi Swasta	8.755.163.541	-	-	99.210.383	-	-	-	8.854.373.924
PT Duti Diamond Development	19.546.482.178	-	-	(1.239.137.444)	-	-	-	18.307.344.734
PT Sinar Surya Sehat**)	3.616.787.116	-	-	(612.693.640)	-	-	(3.004.093.476)	-
PT Ruby Karya Sejahtera	610.240.067.630	-	-	(3.483.148.864)	(12.109.250)	-	-	606.744.809.516
Jumlah/Total	1.642.012.595.168	688.900.000.000	(358.422.000.000)	289.840.311.140	331.318.903	(247.658.170.154)	212.113.856.298	2.224.113.817.879

*) merupakan saldo investasi pada tanggal akuisisi (Catatan 1c) - Entitas anak mulai dikonsolidasikan sejak Desember 2024/
represent balance of investment at the date of acquisition (Note 1c) - The subsidiary started to be consolidated in December 2024

**) dahulu/formerly PT Inter Trans Teman Futura

PT Syandana Berkas Usaha (SBU)

Pada bulan Mei 2025, SBU membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 20.000.000.000 atau setara dengan Rp 250.000 per lembar saham. Bagian PT Garwita Sentra Utama, entitas anak, atas pembagian dividen tunai sebesar Rp 12.000.000.000.

Pada tahun 2024, Perusahaan mengakui penjualan tanah kepada SBU. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 33.374.954.092 atau mencerminkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SBU sebesar 60%.

Pada tahun 2024, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada SBU sebesar Rp 32.456.379.577.

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

Pada bulan September 2025, para pemegang saham BPW menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 399.800.000.000. Bagian Perusahaan atas penurunan ini adalah sebesar Rp 203.898.000.000. Penurunan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham BPW tidak berubah.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada BPW masing-masing sebesar Rp 71.210.149.176 dan Rp 34.270.888.185.

PT Syandana Berkas Usaha (SBU)

In May 2025, SBU agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 20,000,000,000 or equivalent to Rp 250,000 per share. The share of PT Garwita Sentra Utama, a subsidiary, on this cash dividend amounted to Rp 12,000,000,000.

In 2024, the Company recognized sale of land to SBU. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 33,374,954,092, representing ownership interest of the Company in SBU of 60%.

In 2024, the Company recorded realized gain from land sold to SBU amounting to Rp 32,456,379,577.

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

In September 2025, the stockholders of BPW agreed to decrease its issued and paid-up capital stock amounting to Rp 399,800,000,000. The Company's share in this decrease amounted to Rp 203,898,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the decrease was done proportionately.

In 2025 and 2024, the Company recorded realized gain from land sold to BPW amounting to Rp 71,210,149,176 and Rp 34,270,888,185, respectively.

Pada bulan April 2025, BPW membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 100.000.000.000 atau setara dengan Rp 89.957 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai sebesar Rp 51.000.000.000.

Pada bulan Oktober 2024 dan April 2024, BPW membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000 dan Rp 365.000.000.000 atau masing-masing setara dengan Rp 173.913 dan Rp 317.391 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai masing-masing sebesar Rp 102.000.000.000 dan Rp 186.150.000.000.

PT Saka Surya Wisesa (SSW)

SSW mengalami kerugian pada tanggal 31 Desember 2025. Pada tanggal 31 Desember 2025, bagian Perusahaan atas kerugian SSW setelah dikurangi dengan keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup telah melebihi nilai tercatat investasi sehingga investasi dalam saham biasa pada SSW dicatat sebesar nihil. Jika SSW selanjutnya laba dan melebihi nilai tercatat investasi, Perusahaan akan mengakui bagiannya atas laba hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui. Bagian kerugian bersih dari SSW yang belum diakui adalah sebesar Rp 119.783.463.534 pada tanggal 31 Desember 2025.

Pada tahun 2025, Perusahaan mengakui penjualan tanah kepada SSW. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 564.452.496.000 atau mencerminkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SSW sebesar 51%.

Pada bulan September 2024, para pemegang saham SSW menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 870.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini adalah sebesar Rp 443.700.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SSW tidak berubah.

In April 2025, BPW agreed to distribute cash dividend to stockholders amounting to Rp 100,000,000,000, or equivalent to Rp 89,957 per share. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 51,000,000,000.

In October 2024 and April 2024, BPW agreed to distribute cash dividend to stockholders amounting to Rp 200,000,000,000 and Rp 365,000,000,000, respectively, or equivalent to Rp 173,913 and Rp 317,391 per share, respectively. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 102,000,000,000 and Rp 186,150,000,000, respectively.

PT Saka Surya Wisesa (SSW)

SSW has reported losses as of December 31, 2025. As of December 31, 2025, the Company's share in net losses after deducting unrealized gain on transaction with the Group has already exceeded the acquisition cost of its investment, thus, the carrying value of investment in SSW had been reduced to zero. If SSW subsequently reported profit, the Company will resume recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized. Unrecognized share in losses of SSW amounted to Rp 119,783,463,534 as of December 31, 2025.

In 2025, the Company recognized sale of land to SSW. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 564,452,496,000, representing ownership interest of the Company in SSW of 51%.

In September 2024, the stockholders of SSW agreed to increase its issued and paid-up capital stock amounting to Rp 870,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 443,700,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada bulan Juni 2024, Perusahaan dan PT Astra Land Indonesia (ALI), pihak ketiga, mendirikan SSW, ventura bersama, dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 5.100.000.000 dan Rp 4.900.000.000. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SSW adalah sebesar 51%.

In June 2024, the Company and PT Astra Land Indonesia (ALI), a third party, established SSW, a joint venture, with a total investment of Rp 5,100,000,000 and Rp 4,900,000,000, respectively. The Company's ownership interest in SSW is 51%.

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

Pada tanggal 4 Desember 2025, SMTA meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 2.500.000.000 yang terdiri dari 25.000 lembar saham menjadi Rp 89.095.500.000 yang terdiri dari 890.955 lembar saham, yang diambil bagian oleh PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, sebesar Rp 65.587.500.000 yang terdiri dari 655.875 lembar saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMM pada SMTA dari 49,50% menjadi 75,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas SMTA sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2025 (Catatan 1c).

On December 4, 2025, SMTA increased its issued and paid-up capital from Rp 2,500,000,000 consisting of 25,000 shares to Rp 89,095,500,000 consisting of 890,955 shares, which was subscribed by PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, for Rp 65,587,500,000 consisting of 655,875 shares. This transaction increased SMM's ownership interest in SMTA from 49.50% to 75.00% and the Group obtained control over SMTA. Accordingly, the financial statements of SMTA started to be consolidated with that of the Group in December 2025 (Note 1c).

Pada tanggal 31 Desember 2024, investasi dalam SMTA termasuk piutang pihak berelasi non-usaha sebesar Rp 71.400.000.000.

As of December 31, 2024, investment in SMTA included due from a related party amounting to Rp 71,400,000,000.

Pada tahun 2025 dan 2024, SMTA melakukan pembayaran piutang masing-masing sebesar Rp 26.400.000.000 dan Rp 21.600.000.000.

In 2025 and 2024, SMTA made payment amounting to Rp 26,400,000,000 and Rp 21,600,000,000, respectively.

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman tanggal 18 Februari 2016 yang diamandemen pada tanggal 4 Juli 2019, 5 Juli 2019 dan 30 April 2021, PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 76.000.000.000 kepada SMTA. Jangka waktu pinjaman adalah 9 tahun. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar Suku Bunga Dasar Kredit korporasi Bank Mandiri +1%.

Based on Loan Agreement dated February 18, 2016, which was amended on July 4, 2019, July 5, 2019 and April 30, 2021, PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, agreed to provide loan to SMTA with maximum amount of Rp 76,000,000,000. The loan will mature on 9 years. Annual interest rate of the loan is interest rate of Prime Lending Rate of Bank Mandiri plus 1%.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 20 September 2019, yang diamandemen pada tanggal 17 Februari 2020 dan 30 April 2021, SMM memberikan tambahan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 32.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 9 tahun. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar Suku Bunga Dasar Kredit korporasi Bank Mandiri +1%.

Based on Loan Agreement dated September 20, 2019, which was amended on February 17, 2020 and April 30, 2021, SMM agreed to provide additional loan to SMTA with maximum amount of Rp 32,000,000,000. The loan will mature on 9 years. Annual interest rate of the loan is interest rate of Prime Lending Rate of Bank Mandiri plus 1%.

PT BSD Diamond Development (BDD)

Pada bulan Januari 2025 dan 2024, para pemegang saham BDD menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor masing-masing sebesar Rp 600.000.000.000 dan Rp 350.000.000.000. Bagian Perusahaan atas penurunan ini masing-masing sebesar Rp 240.000.000.000 dan Rp 140.000.000.000. Penurunan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham BDD tidak berubah.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah dari periode sebelumnya kepada BDD masing-masing sebesar Rp 67.280.109.420 dan Rp 145.386.588.536.

Pada tahun 2025 dan 2024, BDD membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 150.000.000.000 dan Rp 175.680.000.000 atau masing-masing setara dengan Rp 15.000.000 dan Rp 288.000 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 60.000.000.000 dan Rp 70.272.000.000.

PT Sinar Mitbana Mas (SIMM)

Pada bulan Juli 2025, para pemegang saham SIMM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 733.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini sebesar Rp 293.200.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SIMM tidak berubah.

Pada bulan Juni 2024 dan Maret 2024, para pemegang saham SIMM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor masing-masing sebesar Rp 514.000.000.000 dan Rp 146.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini masing-masing sebesar Rp 205.600.000.000 dan Rp 58.400.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SIMM tidak berubah.

PT BSD Diamond Development (BDD)

In January 2025 and 2024, the stockholders agreed to decrease BDD's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 600,000,000,000 and Rp 350,000,000,000, respectively. The Company's share in this decrease amounted to Rp 240,000,000,000 and Rp 140,000,000,000, respectively. There was no change in the ownership interest of stockholders since the decrease was done proportionately.

In 2025 and 2024, the Company recorded realized gain from land sold from prior periods to BDD amounted to Rp 67,280,109,420 and Rp 145,386,588,536, respectively.

In 2025 and 2024, BDD agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 150,000,000,000 and Rp 175,680,000,000, respectively, or equivalent to Rp 15,000,000 and Rp 288,000 per share, respectively. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 60,000,000,000 and Rp 70,272,000,000, respectively.

PT Sinar Mitbana Mas (SIMM)

In July 2025, the stockholders agreed to increase SIMM's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 733,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 293,200,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

In June 2024 and March 2024, the stockholders agreed to increase SIMM's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 514,000,000,000 and Rp 146,000,000,000, respectively. The Company's share in this increase amounted to Rp 205,600,000,000 and Rp 58,400,000,000, respectively. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan mengakui penjualan tanah kepada SIMM. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut masing-masing sebesar Rp 232.117.255.730 dan Rp 214.283.216.062 atau mencerminkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SIMM sebesar 40%.

Pada tahun 2025, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah pada periode sebelumnya kepada SIMM sebesar Rp 139.561.138.916.

PT Ruby Karya Sejahtera (RKS)

Pada bulan Oktober 2025, para pemegang saham RKS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 137.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini adalah sebesar Rp 34.250.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham RKS tidak berubah.

PT Indonesia International Expo (IIE)

Pada bulan Maret 2024, para pemegang saham IIE menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 170.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan ini sebesar Rp 83.300.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham IIE tidak berubah.

PT Sentra Berkas Maju (SBM)

Pada bulan Desember 2024, September 2024 dan April 2024, para pemegang saham SBM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor masing-masing sebesar Rp 35.000.000.000, Rp 65.000.000.000 dan Rp 36.000.000.000. Bagian PT Praba Selaras Pratama (PSP), entitas anak, atas peningkatan ini masing-masing adalah sebesar Rp 14.000.000.000, Rp 26.000.000.000 dan Rp 14.400.000.000. Peningkatan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham SBM tidak berubah.

In 2025 and 2024, the Company recognized sale of land to SIMM. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 232,117,255,730 and Rp 214,283,216,062, respectively, representing ownership interest of the Company in SIMM of 40%.

In 2025, the Company recorded realized gain from land sold in prior periods to SIMM amounting to Rp 139,561,138,916.

PT Ruby Karya Sejahtera (RKS)

In October 2025, the stockholders of RKS agreed to increase its issued and paid-up capital amounting to Rp 137,000,000,000. The share of the Company in this increase amounted to Rp 34,250,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

PT Indonesia International Expo (IIE)

In March 2024, the stockholders agreed to increase IIE's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 170,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 83,300,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

PT Sentra Berkas Maju (SBM)

In December 2024, September 2024 and April 2024, the stockholders of SBM agreed to increase its issued and paid-up capital stock amounting to Rp 35,000,000,000, Rp 65,000,000,000 and Rp 36,000,000,000, respectively. The share of PT Praba Selaras Pratama (PSP), a subsidiary, in this increase amounted to Rp 14,000,000,000, Rp 26,000,000,000 and Rp 14,400,000,000, respectively. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

PT Sinar Surya Sehat (dahulu PT Inter Trans
Teman Futura (ITTF))

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 24 tanggal 9 Desember 2024 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, PSP dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas-entitas anak, masing-masing mengakuisisi 8.749 lembar saham dan 1 lembar saham ITTF, sehingga kepemilikan Grup pada ITTF meningkat dari 30% menjadi 100% dan Grup memperoleh pengendalian atas ITTF sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2024 (Catatan 1c).

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

PT Sinar Surya Sehat (formerly PT Inter
Trans Teman Futura (ITTF))

Based on Notarial Deed of Shares Sale and Purchase No. 24 dated December 9, 2024 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, PSP and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), subsidiaries, acquired a total of 8,749 shares of stock and 1 share of stock of ITTF, respectively, thus increasing the Group ownership interest in ITTF from 30% to 100% and obtained control over ITTF. Accordingly, the financial statements of ITTF started to be consolidated with that of the Group in December 2024 (Note 1c).

The following summarizes the financial information relating to the joint venture, not adjusted for proportion of ownership:

	2025	2024	
Aset			Assets
Lancar - kas dan setara kas	2.434.469.398.681	2.917.525.498.237	Current - cash and cash equivalents
Lancar - (tidak termasuk kas dan setara kas)	3.713.790.469.256	5.299.565.399.631	Current (excluding cash and cash equivalents)
Tidak lancar	7.144.362.849.190	4.969.887.682.747	Noncurrent
Jumlah	<u>13.292.622.717.127</u>	<u>13.186.978.580.615</u>	Total
Liabilitas			Liabilities
Jangka pendek - utang usaha dan utang lain-lain	1.767.282.799.728	174.744.320.238	Current - trade account payable and other accounts payable
Jangka pendek (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	1.221.433.312.991	2.637.648.424.183	Current (excluding trade and other accounts payable)
Jangka panjang (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	593.214.135.073	1.133.961.123.000	Noncurrent (excluding trade and other accounts payable)
Jumlah	<u>3.581.930.247.792</u>	<u>3.946.353.867.421</u>	Total
Jumlah ekuitas	<u>9.710.692.469.335</u>	<u>9.240.624.713.194</u>	Total Equity
Pendapatan	<u>3.609.188.650.459</u>	<u>2.527.987.570.421</u>	Revenues
Penyusutan dan amortisasi	<u>123.775.225.442</u>	<u>122.459.087.519</u>	Depreciation and amortization
Pendapatan bunga	<u>113.434.868.410</u>	<u>115.418.524.949</u>	Interest income
Beban bunga	<u>(186.389.039.372)</u>	<u>(201.319.272.354)</u>	Interest expense

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Laba sebelum pajak	935.022.330.275	602.722.335.460	Income before tax
Beban pajak	(884.329.943)	(8.379.189.047)	Tax expense
Laba tahun berjalan	934.138.000.332	594.280.478.521	Profit for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	120.245.851	(666.496.172)	Other comprehensive income (loss)
Jumlah penghasilan komprehensif	934.258.246.183	594.946.974.693	Total comprehensive income

Grup tidak memiliki bagian atas liabilitas kontinjensi atau komitmen permodalan dari ventura bersama dan entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group has no share of any contingent liabilities or capital commitments of the joint ventures and associates as of December 31, 2025 and 2024.

Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain

Investasi dalam saham yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

At Fair Value Through Other Comprehensive Income

Investments in common shares of stock recorded at fair value through other comprehensive income follows:

	2025	2024	
PT Dana Digital Group (dahulu PT Elang Andalan Nusantara)	372.875.000.000	372.875.000.000	PT Dana Digital Group (formerly PT Elang Andalan Nusantara)
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd.	49.263.000.000	49.263.000.000	Liven Indonesia Holding Pte., Ltd.
Digital Classifieds Group Pty., Ltd.	16.129.167.853	16.129.167.853	Digital Classifieds Group Pty., Ltd.
PT Damai Indah Golf Tbk	11.010.000.000	11.010.000.000	PT Damai Indah Golf Tbk
Amoda Pte., Ltd.	8.345.121.620	-	Amoda Pte., Ltd.
Vidi Vici Digital Pte., Ltd.	7.692.234.436	7.692.234.436	Vidi Vici Digital Pte., Ltd.
PT Muara Juara Kreasi Indonesia	5.375.319.950	5.375.319.950	PT Muara Juara Kreasi Indonesia
PT Bintaro Serpong Damai	4.850.000.000	4.850.000.000	PT Bintaro Serpong Damai
PT Increase Laboratorium Indonesia	4.451.848.500	-	PT Increase Laboratorium Indonesia
Brik Construction Tech Pte., Ltd.	3.854.000.000	3.854.000.000	Brik Construction Tech Pte., Ltd.
Keuntungan yang belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar	92.566.241.891	71.516.713.564	Unrealized gain on increase in fair value
Jumlah - Bersih	576.411.934.250	542.565.435.803	Total - Net

Pada bulan Agustus 2022, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), entitas anak, menempatkan investasi pada saham PT Dana Digital Group (DDG) (dahulu PT Elang Andalan Nusantara) sebesar Rp 372.875.000.000. Nilai wajar investasi dalam saham DDG pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 379.441.416.806 yang ditentukan berdasarkan estimasi manajemen. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 365.346.634.553 yang ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Tobing Panuturi dan Rekan, penilai independen, tertanggal 12 Maret 2025. Keuntungan (kerugian) belum direalisasi atas kenaikan (penurunan) nilai wajar pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 6.566.416.806 dan (Rp 7.553.365.447).

In August 2022, PT Sinar Pertiwi Megah (SPM), a subsidiary, placed investment in shares of PT Dana Digital Group (DDG) (formerly PT Elang Andalan Nusantara) amounting to Rp 372,875,000,000. Fair value of investments in shares of EAN as of December 31, 2025 amounting to Rp 379,441,416,806 was determined based on management estimation. While as of December 31, 2024 amounting to Rp 365,346,634,553 was determined based on report of KJPP Tobing Panuturi and Rekan, an independent appraiser, dated March 12, 2025. Unrealized gain (loss) on increase (decrease) in fair value in 2025 and 2024 amounted to Rp 6,566,416,806 and (Rp 7,553,365,447), respectively.

Pada bulan Desember 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Liven Indonesia Holding Pte., Ltd., sebesar US\$ 3.000.000 atau setara dengan Rp 49.263.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 50.346.000.000 dan Rp 48.486.000.000.

In December 2024, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Liven Indonesia Holding Pte., Ltd., amounting to US\$ 3,000,000 or equivalent to Rp 49,263,000,000. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 50,346,000,000 and Rp 48,486,000,000, respectively.

Pada bulan Desember 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Digital Classified Group Pty., Ltd., sebesar US\$ 999.948,41 atau setara dengan Rp 16.129.167.853. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 16.781.134.218 dan Rp 16.161.166.202.

In December 2024, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Digital Classified Group Pty., Ltd., amounting to US\$ 999,948.41 or equivalent to Rp 16,129,167,853. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 16,781,134,218 and Rp 16,161,166,202, respectively.

Nilai wajar investasi dalam saham PT Damai Indah Golf Tbk pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 92.962.000.000 dan Rp 88.426.000.000 yang ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, masing-masing tertanggal 13 Februari 2026 dan 26 Februari 2025.

Fair value of investments in shares of PT Damai Indah Golf Tbk as of December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp 92,962,000,000 and Rp 88,426,000,000, respectively, was determined based on report of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated February 13, 2026 and February 26, 2025, respectively.

Pada bulan Maret 2025, surat utang konversi pada Amoda Pte., Ltd., dikonversi menjadi saham preferen *Series Seed-4* (Catatan 5) sebesar US\$ 507.889 atau setara dengan Rp 8.345.121.620. Atas konversi ini, SPM mencatat keuntungan atas konversi sebesar Rp 3.415.823.120 yang telah dicatat pada akun "Lain-lain – bersih" pada laba rugi tahun 2025 (Catatan 52). Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 8.523.393.198.

In March 2025, the convertible notes in Amoda Pte., Ltd., were converted Series Seed-4 preferred stock (Note 5) amounting to US\$ 507,889 or equivalent to Rp 8,345,121,620. Upon this conversion, SPM recorded a gain on conversion of Rp 3,415,823,120 which was recorded in "Others – net" account in 2025's profit or loss. As of December 31, 2025, the fair value of investment amounted to Rp 8,523,393,198.

Pada bulan September 2024, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Vidi Vici Digital Pte., Ltd., sebesar US\$ 499.204 atau setara dengan Rp 7.862.463.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 8.377.641.528 and Rp 8.068.135.048.

In September 2024, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Vidi Vici Digital Pte., Ltd., amounting to US\$ 499,204 or equivalent to Rp 7,862,463,000. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 8,377,641,528 and Rp 8,068,135,048, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada bulan April 2023, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada PT Muara Juara Kreasi Indonesia (MJKI) sebesar Rp 5.375.319.950. Nilai wajar investasi dalam saham pada MJKI pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 6.200.000.000 yang ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Putri Anugrah & Rekan, penilai independen, tertanggal 19 Maret 2025.

Nilai wajar investasi dalam saham PT Bintaro Serpong Damai pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 5.133.000.000 dan Rp 5.842.000.000 ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, masing-masing tertanggal 13 Februari 2026 dan 26 Februari 2025.

Pada bulan April 2025, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada PT Increase Laboratorium Indonesia sebesar Rp 4.451.848.500. Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar investasi adalah sebesar Rp 4.451.848.500.

Pada bulan Mei 2023, SPM, entitas anak, menempatkan investasi pada Brik Construction Tech Pte., Ltd., sebesar US\$ 250.000 atau setara dengan Rp 3.672.500.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai wajar investasi masing-masing adalah sebesar Rp 4.195.500.000 dan Rp 4.040.500.000.

Perubahan nilai wajar atas keuntungan (kerugian) belum direalisasi dari perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada ekuitas di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	71.516.713.564	89.430.513.867	Balance at the beginning of the year
Keuntungan (kerugian) belum direalisasi atas kenaikan (penurunan) nilai wajar - bersih (Catatan 42)	21.049.528.327	(17.913.800.303)	Unrealized gain (loss) on increase (decrease) in fair value - net (Note 42)
Saldo akhir tahun	92.566.241.891	71.516.713.564	Balance at the end of the year

In April 2023, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of PT Muara Juara Kreasi Indonesia (MJKI) amounting to Rp 5,375,319,950. Fair value of investment in shares of MJKI as of December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp 6,200,000,000, was determined based on report of KJPP Putri Anugrah & Rekan, an independent appraiser, dated March 19, 2025.

Fair value of investments in shares of PT Bintaro Serpong Damai as of December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp 5,133,000,000 and Rp 5,842,000,000, respectively, was determined based on report of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated February 13, 2026 and February 26, 2025, respectively.

In April 2025, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of PT Increase Laboratorium Indonesia amounting to Rp 4,451,848,500. As of December 31, 2025, the fair value of the investment amounted to Rp 4,451,848,500.

In May 2023, SPM, a subsidiary, placed investment in shares of Brik Construction Tech Pte., Ltd., amounting to US\$ 250,000 or equivalent to Rp 3,672,500,000. As of December 31, 2025 and 2024, the fair value of the investment amounted to Rp 4,195,500,000 and Rp 4,040,500,000, respectively.

Movement of cumulative unrealized gain (loss) on change in fair value of financial assets at fair value through OCI under the equity section of the consolidated statements of financial position is as follows:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

14. Tanah yang Belum Dikembangkan

Akun ini terdiri dari tanah mentah berdasarkan ijin lokasi yang dimiliki oleh:

14. Land for Development

This account consists of land classified based on location rights owned by:

Nama Proyek/ Name of Projects	Lokasi/ Location	2025		2024	
		Luas Tanah/ Land Area m2	Jumlah/ Amount	Luas Tanah/ Land Area m2	Jumlah/ Amount
BSD City	Bogor dan/and Tangerang	19.716.205	8.477.798.096.299	20.198.230	7.372.712.128.457
Harvest City	Bekasi dan/and Bogor	6.562.246	2.309.339.159.115	6.272.200	2.221.638.829.150
Roxy II	Roxy, Jakarta Pusat	177.264	1.792.806.777.321	177.088	1.584.374.846.541
Surabaya*	Benowo, Surabaya	4.352.470	1.442.728.623.361	4.352.954	1.441.275.797.136
Grand Wisata	Bekasi	4.637.133	781.316.404.510	4.820.092	759.491.596.582
Kota Wisata	Cibubur, Jawa Barat	1.889.672	646.888.756.180	1.594.074	713.341.889.408
Rancamaya	Bogor	1.381.922	582.339.112.986	1.503.600	611.900.405.841
Makassar *	Makassar, Sulawesi Selatan	53.667	430.645.093.553	53.667	430.260.338.133
Bekasi	Jatisampurna, Bekasi	113.693	313.285.493.277	114.635	315.881.233.828
Surabaya*	Dukuh Pakis, Surabaya	31.005	272.598.725.514	31.005	272.598.725.514
Surabaya	Lakarsantri, Surabaya	414.530	266.265.150.000	412.010	255.555.150.000
Serpong	Tangerang	435.701	254.870.594.724	-	-
Palembang *	Palembang, Sumatera Selatan	1.435.323	205.894.126.895	1.435.323	205.894.126.895
Royal Tajur	Bogor	205.548	197.731.722.911	250.500	245.164.771.811
Grand City	Samarinda	736.283	136.212.355.000	736.283	136.212.355.000
Bekasi *	Bekasi	850.306	120.931.867.153	850.306	120.931.867.153
Surabaya*	Tanjung Sari, Surabaya	16.769	101.607.325.855	16.769	101.607.325.855
Grand City	Balikipapan	1.375.059	50.642.971.545	1.461.553	60.564.736.960
Jakarta	Jakarta, Jakarta Pusat	693	22.129.062.263	25.070	800.541.978.501
Mangga Dua Center	Jagirwonokromo, Surabaya	24.186	17.136.807.556	24.186	17.006.207.556
Intermoda*	Tangerang	9.146	16.211.458.375	9.146	16.211.458.375
Kota Bunga	Desa Sukanagalih dan/and Desa Batulawang	64.715	8.027.054.168	64.715	8.027.054.168
Akasa	Tangerang	-	-	6.314	21.931.730.824
Jumlah/Total		<u>44.483.536</u>	<u>18.447.406.738.561</u>	<u>44.409.720</u>	<u>17.713.124.553.688</u>

* Proyek entitas anak yang belum beroperasi komersial (Catatan 1c)/
Project of subsidiaries which has no commercial operation (Note 1c)

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land for development follows:

	2025	2024	
Saldo awal	17.713.124.553.688	14.051.853.942.890	Beginning balance
Penambahan	2.404.574.399.204	962.322.530.734	Additions
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	3.069.671.576.291	Additions arising from the acquisition of subsidiary (Note 1c)
Reklasifikasi	(17.297.627.512)	(5.394.076.169)	Reclassification
Pengurangan	<u>(1.652.994.586.819)</u>	<u>(365.329.420.058)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>18.447.406.738.561</u>	<u>17.713.124.553.688</u>	Ending balance

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi ke properti investasi sebesar Rp 17.297.627.512 (Catatan 16). Sedangkan reklasifikasi pada tahun 2024 merupakan reklasifikasi ke aset tetap sebesar Rp 5.394.076.169 (Catatan 15). Reklasifikasi ke aset tetap dan properti investasi dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2025 represent reclassification to investment properties amounting to Rp 17,297,627,512 (Note 16). While reclassification in 2024 represent reclassification to property and equipment amounting to Rp 5,394,076,169 (Note 15). Reclassification to properties and equipment and investment properties were due to changes in intended usage of those assets.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, luas tanah yang belum dikembangkan Perusahaan masing-masing sebesar 51,94% dan 55,50% tercatat atas nama Para Pendiri, masing-masing sebesar 48,06% dan 44,50% tercatat atas nama Perusahaan. Sedangkan seluruh tanah yang belum dikembangkan entitas anak adalah atas nama entitas anak.

As of December 31, 2025 and 2024, land for development of the Company representing 51.94% and 55.50%, respectively, of the total area are under the Founders' name, 48.06% and 44.50%, respectively, are under the name of the Company. Meanwhile, all land for development of Company's subsidiaries are under the name of the subsidiaries.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 161.169 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land for development of the Company having a total area of 161,169 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 194.629 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land for development of the Company having a total area of 194,629 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 90.558 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Permata Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land for development of the Company having a total area of 90,558 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Permata Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan dan PT Bumi Sentra Selaras, entitas anak, seluas 442.820 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025, land for development of the Company and PT Bumi Sentra Selaras, a subsidiary, having a total area of 442,820 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 and 2024, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 176.812 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land for development of the Company having a total area of 176,812 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2025, tanah yang belum dikembangkan PT Bumi Paramudita Mas dan PT Sinar Mas Intermoda, entitas-entitas anak, masing-masing seluas 16.769 m² dan 9.146 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025, land for development of PT Bumi Paramudita Mas and PT Sinar Mas Intermoda, subsidiaries, having a total area of 16,769 square meters and 9,146 square meters, respectively, are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah yang belum dikembangkan milik PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), entitas anak, dijadikan jaminan atas utang bank dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land for development of PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), a subsidiary, are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2024, tanah yang belum dikembangkan milik DRP, entitas anak, dijadikan jaminan atas utang bank dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2024, land for development of DRP, a subsidiary, are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Note 30).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2025 and 2024.

15. Aset Tetap

15. Property and Equipment

	Perubahan selama tahun 2025/ Changes during 2025						31 Desember 2025/ December 31, 2025
	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Saldo Entitas Anak yang Diakuisisi dan Dikonsolidasikan/ Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)	Pelepasan entitas anak/Disposal of subsidiaries	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
Biaya perolehan:							At cost:
Keperluan langsung							Direct acquisitions
Tanah	307.217.592.803	1.538.438.079	-	-	-	641.006.336	309.397.037.218
Bangunan	1.284.126.767.913	2.672.190.000	1.266.732.224	-	-	46.559.462.869	1.334.625.153.006
Sarana pelengkap bangunan	16.731.784.901	1.769.589.750	-	(1.668.024.750)	-	122.925.000	16.956.274.901
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	-	-	1.538.943.105
Peralatan kantor	611.370.057.950	18.927.157.363	359.740.057	(197.940.750)	(1.007.223.358)	103.960.000	629.555.751.262
Peralatan proyek	34.005.547.071	2.279.364.872	68.853.656.414	(912.864.000)	-	-	104.225.704.357
Peralatan perencanaan	686.616.000	-	-	-	-	-	686.616.000
Peralatan penjemihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	-	2.875.000.000
Mesin-mesin	209.635.955.521	3.454.693.824	-	-	-	(276.885.000)	212.813.764.345
Kendaraan	204.481.615.932	17.306.279.084	513.685.228	(506.342.000)	(8.343.560.774)	-	213.451.677.470
Jumlah	2.672.669.881.196	47.947.712.972	70.993.813.923	(3.285.171.500)	(9.350.784.132)	47.150.469.205	2.826.125.921.664
Aset tetap dalam pembangunan	1.216.094.167	12.184.778.725	5.509.237.745	(4.093.480.200)	(94.994.167)	1.980.000.000	16.701.636.270
Jumlah	2.673.885.975.363	60.132.491.697	76.503.051.668	(7.378.651.700)	(9.445.778.299)	49.130.469.205	2.842.827.557.934
Akumulasi penyusutan:							Accumulated depreciation:
Bangunan	612.481.589.078	72.168.380.903	-	-	-	27.708.335	684.677.678.316
Sarana pelengkap bangunan	6.242.036.261	1.523.237.932	-	(41.173.908)	-	121.332.292	7.845.432.577
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	-	-	1.538.943.104
Peralatan kantor	559.025.142.824	23.274.525.938	-	(17.059.311)	(1.007.223.358)	-	581.275.386.093
Peralatan proyek	30.175.945.041	2.489.931.399	-	(53.909.000)	-	-	32.611.967.440
Peralatan perencanaan	686.615.543	-	-	-	-	-	686.615.543
Peralatan penjemihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	-	2.875.000.000
Mesin-mesin	170.175.539.395	5.100.841.725	-	-	-	(149.040.627)	175.127.340.493
Kendaraan	111.909.464.901	17.099.872.544	-	(28.983.000)	(8.191.737.857)	-	120.788.616.588
Jumlah	1.495.110.276.147	121.656.790.441	-	(141.125.219)	(9.198.961.215)	-	1.607.426.980.154
Nilai Tercatat	1.178.775.699.216						1.235.400.577.780
							Net Carrying Value

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perubahan selama tahun 2024/ Changes during 2024						
	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Saldo Entitas Anak yang Diakuisisi dan Dikonsolidasikan/ Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	45.262.807.287	-	260.629.798.574	-	1.324.986.942	307.217.592.803
Bangunan	896.470.561.315	5.405.500	383.134.801.098	-	4.516.000.000	1.284.126.767.913
Sarana pelengkap bangunan	20.590.157.354	3.466.334.414	-	-	(7.324.706.867)	16.731.784.901
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	-	1.538.943.105
Peralatan kantor	615.204.459.149	26.500.053.582	8.853.820.874	(3.758.804.707)	(35.429.470.948)	611.370.057.950
Peralatan proyek	28.961.137.290	3.800.383.100	-	-	1.244.026.681	34.005.547.071
Peralatan perencanaan	686.616.000	-	-	-	-	686.616.000
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	2.875.000.000
Mesin-mesin	161.294.706.003	1.074.761.200	-	-	47.266.488.318	209.635.955.521
Kendaraan	177.752.729.214	33.783.516.557	166.087.310	(7.220.717.149)	-	204.481.615.932
Jumlah	1.950.637.116.717	68.630.454.353	652.784.507.856	(10.979.521.856)	11.597.324.126	2.672.669.881.196
Aset tetap dalam pembangunan	824.594.167	1.734.250.000	-	-	(1.342.750.000)	1.216.094.167
Jumlah	1.951.461.710.884	70.364.704.353	652.784.507.856	(10.979.521.856)	10.254.574.126	2.673.885.975.363
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	568.852.594.635	43.615.239.721	-	-	13.754.722	612.481.589.078
Sarana pelengkap bangunan	15.543.082.093	1.114.296.399	-	-	(10.415.342.231)	6.242.036.261
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	-	1.538.943.104
Peralatan kantor	571.361.792.931	21.510.385.359	-	(3.751.554.707)	(30.095.480.759)	559.025.142.824
Peralatan proyek	27.676.867.389	1.257.063.471	-	-	1.242.014.181	30.175.945.041
Peralatan perencanaan	686.615.543	-	-	-	-	686.615.543
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	2.875.000.000
Mesin-mesin	127.325.561.325	3.594.692.100	-	-	39.255.285.970	170.175.539.395
Kendaraan	103.915.469.606	15.178.078.946	-	(7.183.851.768)	(231.883)	111.909.464.901
Jumlah	1.419.775.926.626	86.269.755.996	-	(10.935.406.475)	-	1.495.110.276.147
Nilai Tercatat	531.685.784.258					1.178.775.699.216

*) Merupakan nilai tercatat aset tetap entitas anak pada tanggal akuisisi (Catatan 1c)
Net carrying value of property and equipment of acquired subsidiary on acquisition date (Note 1c)

Pengurangan aset tetap termasuk penjualan aset tetap tertentu dengan rincian sebagai berikut:

Deductions of property and equipment includes sale of certain property and equipment with details as follows:

	2025	2024	
Harga jual	2.730.148.311	2.244.036.149	Selling price
Nilai tercatat	151.822.917	44.115.381	Net carrying value
Keuntungan penjualan	2.578.325.394	2.199.920.768	Gain on sale

Pengurangan aset tetap dalam pembangunan pada tahun 2025 sebesar Rp 94.994.167 merupakan pembebanan atas biaya renovasi bangunan yang tidak diselesaikan sehingga tidak dapat dikapitalisasi.

Deduction of construction in progress in 2025 amounting to Rp 94,994,167 represents an expense for building renovation costs that were not completed and therefore cannot be capitalized.

Pembebanan penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation charged to operations is allocated as follows:

	2025	2024	
Beban umum dan administrasi (Catatan 48)	71.937.304.266	60.370.225.671	General and administrative expenses (Note 48)
Beban pokok penjualan (Catatan 46)	40.104.733.682	18.748.212.479	Cost of revenues (Note 46)
Beban penjualan (Catatan 47)	4.366.287.023	1.807.385.177	Selling expenses (Note 47)
Beban lain-lain - bersih	5.248.465.470	5.343.932.669	Others - net
Jumlah	121.656.790.441	86.269.755.996	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi pembangunan fasilitas pendukung gedung Perusahaan sebesar Rp 2.861.195.750 atau sebesar 89,00% dari nilai kontrak serta akumulasi Pembangunan fasilitas pendukung gedung PT Sinar Mas Teladan, PT Serpong Mas Telematika, PT Sinar Hankyu Hanshin Mas, PT Duta Cakra Pesona dan PT Wijaya Pratama Raya, entitas-entitas anak, masing-masing sebesar Rp 8.063.616.000, Rp 5.509.237.745, Rp 128.111.775, Rp 79.800.000 dan Rp 59.675.000 atau masing-masing sebesar 60,86%, 91,00%, 81,00%, 95,00% dan 100,00% dari nilai kontrak. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi pembangunan fasilitas pendukung gedung PT Berkah Samudra Tirtamas dan PT Wijaya Pratama Raya, entitas-entitas anak, masing-masing sebesar Rp 1.121.100.000 dan Rp 94.994.167 atau masing-masing sebesar 57% dan 50% dari nilai kontrak. Aset tetap dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2026. Berdasarkan evaluasi manajemen, Grup berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

Reklasifikasi pada tahun 2025 termasuk reklasifikasi dari persediaan ke bangunan sebesar Rp 47.150.469.205 (Catatan 8), dari properti investasi dalam pembangunan ke aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp 1.980.000.000 (Catatan 16), dari mesin-mesin ke sarana pelengkap bangunan, peralatan kantor dan bangunan masing-masing sebesar Rp 122.925.000, Rp 103.960.000 dan Rp 50.000.000 dan dari bangunan ke tanah sebesar Rp 641.006.336. Sedangkan reklasifikasi pada tahun 2024 termasuk reklasifikasi dari persediaan ke tanah dan bangunan masing-masing sebesar Rp 1.112.497.957 dan Rp 3.748.000.000 (Catatan 8), dari tanah yang belum dikembangkan ke tanah dan sarana pelengkap bangunan masing-masing sebesar Rp 212.488.985 dan Rp 5.181.587.184 (Catatan 14), dari aset tetap dalam pembangunan ke bangunan dan peralatan proyek masing-masing sebesar Rp 768.000.000 dan Rp 574.750.000, dari sarana pelengkap bangunan ke mesin-mesin dan peralatan proyek masing-masing sebesar Rp 11.837.017.370 dan Rp 669.276.681, serta dari peralatan kantor ke mesin-mesin sebesar Rp 35.429.470.948. Reklasifikasi dari persediaan dan tanah yang belum dikembangkan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

As of December 31, 2025, construction in progress represents accumulated costs of the Company amounting to Rp 2,861,195,750 or 89.00% of contract value, and accumulated costs of PT Sinar Mas Teladan, PT Serpong Mas Telematika, PT Sinar Hankyu Hanshin Mas, PT Duta Cakra Pesona and PT Wijaya Pratama Raya, subsidiaries, amounting to Rp 8,063,616,000, Rp 5,509,237,745, Rp 128,111,775, Rp 79,800,000 and Rp 59,675,000, respectively, or 60.86%, 91.00%, 81.00%, 95.00% and 100.00%, respectively, of contract value. While as of December 31, 2024, construction in progress represents accumulated costs of PT Berkah Samudra Tirtamas and PT Wijaya Pratama Raya, subsidiaries, amounting to Rp 1,121,100,000 and Rp 94,994,167, respectively, or 57% and 50%, respectively, of contract value. Constructions in progress are expected to be completed in 2026. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Reclassification in 2025 represent reclassification from inventories to buildings amounting to Rp 47,150,469,205 (Note 8), from investment properties – construction in progress to property and equipment – construction in progress amounting to Rp 1,980,000,000 (Note 16), from machinery to buildings improvement, office equipment and building amounting to Rp 122,925,000, Rp 103,960,000 and Rp 50,000,000, respectively, and from buildings to land amounting to Rp 641,006,336. While reclassification in 2024 represent reclassification from inventories to land and buildings amounting to Rp 1,112,497,957 and Rp 3,748,000,000, respectively (Note 8), from land for development to land and buildings improvement amounting to Rp 212,488,985 and Rp 5,181,587,184 (Note 14), from property and equipment – construction in progress to building and office equipment amounting to Rp 768,000,000 and Rp 574,750,000, respectively, from buildings improvement to machinery and project equipment amounting to Rp 11,837,017,370 and Rp 669,276,681, respectively, and from office equipment to machinery amounting to Rp 35,429,470,948. Reclassification from inventories and land for development were due to changes in intended usage of those assets.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas anak memiliki beberapa bidang tanah terletak di Balikpapan dan Jakarta dengan rincian sebagai berikut:

The Company's subsidiaries own several parcels of land located in Jakarta and Balikpapan with details as follows:

	31 Desember/December 31, 2025	31 Desember/December 31, 2024	
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City, Bekasi dan Bogor	262.809.242.989	260.629.798.574	Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City, Bekasi and Bogor
Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan	31.705.471.994	31.705.471.994	Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan
Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Jakarta	11.513.862.855	11.513.862.855	Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Jakarta
Grand City, Balikpapan	3.129.389.500	3.129.389.500	Grand City, Balikpapan
Taman Permata Buana, Jakarta	239.069.880	239.069.880	Taman Permata Buana, Jakarta
Jumlah	309.397.037.218	307.217.592.803	Total

Kepemilikan entitas anak atas tanah Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City, Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Hotel Le Grandeur Balikpapan, Grand City dan Taman Permata Buana adalah berupa hak guna bangunan yang jatuh tempo masing-masing pada tahun 2029, 2028, 2028, 2026 dan 2026.

The parcels of land where Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City, Le Grandeur Mangga Dua Hotel, Le Grandeur Balikpapan Hotel, Grand City and Taman Permata Buana are situated are owned by certain subsidiaries with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) which will expire in 2029, 2028, 2028, 2026 and 2026, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, bangunan Kantor Pemasaran dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, Marketing Office building is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, bangunan dan mesin Ocean Park dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, Ocean Park building and machines are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, bangunan Water Joy seluas 1.924 m2 milik PT Dwikarya Langgengsukses, entitas anak dari PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), dijadikan jaminan atas utang bank DRP dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, Water Joy building with a total area of 1,924 square meters owned by PT Dwikarya Langgengsukses, a subsidiary of PT Dwigunatama Rintisprima (DRP), is pledged as collateral for bank loan obtained by DRP from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 55) dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 2.596.647.271.290 terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya pada tanggal 31 Desember 2025 dan sebesar Rp 801.907.615.222 dan US\$ 135.798.117 pada tanggal 31 Desember 2024. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah estimasi nilai wajar aset tetap berupa tanah dan bangunan Hotel, tanah dan bangunan Gelar Waroeng, serta bangunan dan mesin proyek Ocean Park dan Go Wet adalah Rp 2.125.490.000.000, masing-masing berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, tertanggal 5 Maret 2025.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas nilai wajar aset tetap selama periode sejak tanggal laporan penilai independen sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

16. Properti Investasi

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 properti investasi kepemilikan langsung Grup berlokasi di Jakarta, Depok, Bekasi, Semarang dan Tangerang dan disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa (Catatan 57).

Property and equipment, except land, are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 55), for Rp 2,596,647,271,290 against risks of fire, damages, theft and other possible risks as of December 31, 2025 and Rp 801,907,615,222 and US\$ 135,798,117 as of December 31, 2024. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

As of December 31, 2025 and 2024, the estimated fair value of land and buildings of Hotel, land and building of Gelar Waroeng, and building and machinery of Ocean Park and Go Wet totaling to Rp 2,125,490,000,000 was based on reports of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated March 5, 2025.

Management believes that there is no significant change in the fair value of property and equipment from the last valuation report date up to consolidated statements of financial position date and that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2025 and 2024.

16. Investment Properties

The Group's directly acquired investment properties are located in Jakarta, Depok, Bekasi, Semarang and Tangerang as of December 31, 2025 and 2024 being leased out to third parties (Note 57).

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

The movement in this account is as follows:

	Luas Area/ Area m ²	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Perubahan selama tahun 2025/ Changes during 2025			31 Desember 2025/ December 31, 2025	
			Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
Biaya perolehan:							At cost:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Kuningan	26.154	956.482.152.762	159.915.907.343	-	-	1.116.398.060.105	Kuningan
Q-Big GSU	22.694	156.852.195.908	-	-	-	156.852.195.908	Q-Big GSU
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	-	21.941.461.647	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang	53.633	669.132.865.463	-	-	546.968.293.173	1.216.101.158.636	DP Mall Semarang
Grand Wisata	24.195	69.343.639.992	-	-	7.766.120.968	77.109.760.960	Grand Wisata
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	-	44.456.700.429	Mall Fantasi
Food Center	8.990	15.017.137.864	-	-	-	15.017.137.864	Food Center
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	56.506	171.554.115.057	-	-	-	171.554.115.057	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Gedung Autograph Thamrin 9	37.999	1.082.732.903.245	-	-	-	1.082.732.903.245	Autograph Thamrin 9 building
Sinarmas Land Plaza	84.646	720.268.015.454	-	-	-	720.268.015.454	Sinarmas Land Plaza
ITC BSD	13.950	94.438.318.469	-	-	-	94.438.318.469	ITC BSD
Mall The Breeze	29.040	385.269.171.063	-	-	-	385.269.171.063	Mall The Breeze
My Republic Plaza	29.738	232.441.827.353	-	-	-	232.441.827.353	My Republic Plaza
Cashbac	2.585	53.392.535.100	-	-	-	53.392.535.100	Cashbac
Epicentrum Walk Kuningan	14.848	297.219.243.254	-	-	111.204.983.112	408.424.226.366	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	-	59.976.839.757	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	-	87.872.424.952	ITC Depok
ITC Mangga Dua	3.199	2.839.353.055	-	-	-	2.839.353.055	ITC Mangga Dua
Q-Big	64.893	603.008.043.278	-	-	16.995.000.000	620.003.043.278	Q-Big
Grand Lucky Supermarket	6.000	30.915.692.196	-	-	-	30.915.692.196	Grand Lucky Supermarket
Rans Nusantara Hebat	2.786	44.438.020.666	-	-	-	44.438.020.666	Rans Nusantara Hebat
The Bam 1	4.388	45.776.300.639	-	-	-	45.776.300.639	The Bam 1
Green Office Park 9	20.767	284.552.554.181	-	-	-	284.552.554.181	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	-	2.566.065.492.515	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower	17.355	525.500.000.000	-	-	-	525.500.000.000	Bakrie Tower
Luminary Tower	41.886	2.098.509.604.471	3.286.389.000	-	-	2.101.795.993.471	Luminary Tower
Aeon Mall South Gate	47.586	1.096.104.264.239	-	-	-	1.096.104.264.239	Aeon Mall South Gate
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	-	116.372.794.645	Sopo Del Tower
Green Office Park 1	59.089	499.652.688.659	-	-	-	499.652.688.659	Green Office Park 1
Kavling Com De Park	12.000	6.713.172.000	-	-	-	6.713.172.000	Kavling Com De Park
Kavling Eastvara	48.239	54.189.135.933	-	-	-	54.189.135.933	Kavling Eastvara
West Business District	309.201	394.413.397.266	-	-	-	394.413.397.266	West Business District
BioMedical Campus	36.805	510.373.184.272	-	-	-	510.373.184.272	BioMedical Campus
The Forest	3.474	-	-	-	37.267.597.972	37.267.597.972	The Forest
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City	141.851	384.096.495.008	8.801.000	-	6.247.777.511	390.353.073.519	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City
Kavling BP	3.055	-	-	-	3.431.825.085	3.431.825.085	Kavling BP
Kavling BMC	20.150	-	-	-	34.560.171.750	34.560.171.750	Kavling BMC
Kavling GOP 9	8.394	-	-	-	14.396.927.130	14.396.927.130	Kavling GOP 9
Kavling Kadusirung	6.254	-	-	-	2.892.984.680	2.892.984.680	Kavling Kadusirung
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih							Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	-	58.798.736.994	Bridge
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	-	6.215.378.136	Underground channel
Kios	-	-	204.250.000	-	4.419.355.000	4.623.605.000	Kiosks
Jumlah	1.385.875	14.463.825.149.716	163.415.347.343	-	786.151.036.381	15.413.391.533.440	Subtotal
Properti investasi dalam pembangunan	-	733.481.900.401	313.038.696.568	-	(707.228.433.424)	339.292.163.545	Construction in progress
Jumlah	1.385.875	15.197.307.050.117	476.454.043.911	-	78.922.602.957	15.752.683.696.985	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Luas Area/ Area m2	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Perubahan selama tahun 2025/ Changes during 2025			31 Desember 2025/ December 31, 2025
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung					Direct acquisitions
Q-Big GSU	63.327.796.557	7.231.496.765	-	-	70.559.293.322
GS Retail Legenda Wisata	5.804.463.184	696.535.583	-	-	6.500.998.767
DP Mall Semarang	219.661.229.691	36.156.027.268	-	-	255.817.256.959
Grand Wisata	1.159.618.875	272.851.500	-	-	1.432.470.375
Mall Fantasi	29.458.962.538	533.253.012	-	(332.440.983)	29.659.774.567
Food Center	734.065.061	200.811.953	-	332.440.983	1.267.317.997
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	154.112.707.866	752.274.986	-	-	154.864.982.852
Gedung Autograph Thamrin 9	103.761.903.227	54.136.645.165	-	-	157.898.548.392
ITC BSD	92.864.346.507	1.573.971.962	-	-	94.438.318.469
Sinar Mas Land Plaza	444.530.339.084	16.768.430.610	-	-	461.298.769.694
Mall The Breeze	192.489.581.044	19.427.110.774	-	-	211.916.691.818
My Republic Plaza	112.346.883.223	11.622.091.367	-	-	123.968.974.590
Cashbac	18.967.639.254	1.743.892.278	-	-	20.711.531.532
Epicentrum Walk Kuningan	164.708.997.304	25.451.912.936	-	-	190.160.910.240
Mega ITC Cempaka Mas	51.889.773.753	-	-	-	51.889.773.753
ITC Kuningan	16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794
ITC Depok	84.730.344.836	3.142.080.116	-	-	87.872.424.952
ITC Mangga Dua	2.839.353.055	-	-	-	2.839.353.055
Q-Big	243.715.750.826	31.355.721.313	-	-	275.071.472.139
Grand Lucky Supermarket	1.803.415.378	1.545.784.610	-	-	3.349.199.988
Rans Nusantara Hebat	1.851.584.194	2.221.901.033	-	-	4.073.485.227
The Barn 1	953.672.930	2.288.815.032	-	-	3.242.487.962
Green Office Park 9	113.651.345.412	14.221.899.585	-	-	127.873.244.997
Sinarmas MSIG Tower	621.185.933.830	85.535.516.417	-	-	706.721.450.247
Bakrie Tower	124.076.388.889	17.516.666.667	-	-	141.593.055.556
Luminary Tower	70.693.419.113	102.766.060.619	-	-	173.459.479.732
Aeon Mall South Gate	210.334.815.580	49.490.544.843	-	-	259.825.360.423
Sopo Del Tower	34.911.838.368	5.818.639.734	-	-	40.730.478.102
Green Office Park 1	137.599.213.458	25.487.762.486	-	-	163.086.975.944
BioMedical Campus	17.012.439.476	25.518.659.210	-	-	42.531.098.686
The Forest	-	310.563.316	-	-	310.563.316
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City	1.483.129.348	5.202.744.222	-	(71.468.147)	6.614.405.423
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih					Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan	45.320.518.619	2.204.406.498	-	-	47.524.925.117
Terowongan	5.386.661.032	248.615.133	-	-	5.635.276.165
Kios	-	938.439.044	-	18.413.979	956.853.023
Jumlah	3.390.267.425.306	552.382.126.037	-	(53.054.168)	3.942.596.497.175
Cadangan kerugian penurunan nilai	48.816.185.358	-	-	-	48.816.185.358
Nilai tercatat	11.758.223.439.453				11.761.271.014.452
					Net Carrying Value

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

		Perubahan selama tahun 2024/ Changes during 2024							
		Saldo Entitas Anak yang Diakuisisi dan Dikonsolidasikan *)/ Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)							
	Luas Area/ Area m2	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions		Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Biaya perolehan:									
Kepemilikan langsung									At cost:
Kuningan	26.154	956.482.152.762	-	-	-	-	-	956.482.152.762	Direct acquisitions
Q-Big GSU	22.694	156.852.195.908	-	-	-	-	-	156.852.195.908	Kuningan
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	-	-	-	21.941.461.647	Q-Big GSU
DP Mall Semarang	53.633	669.132.865.463	-	-	-	-	-	669.132.865.463	GS Retail Legenda Wisata
Grand Wisata	24.195	56.165.363.600	-	-	-	-	-	56.165.363.600	DP Mall Semarang
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	-	13.178.276.392	-	44.456.700.429	Grand Wisata
Food Center	8.990	15.017.137.864	-	-	-	-	-	15.017.137.864	Mall Fantasi
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	56.506	171.554.115.057	-	-	-	-	-	171.554.115.057	Food Center
Gedung Autograph Thamrin 9	37.999	1.082.732.903.245	-	-	-	-	-	1.082.732.903.245	Sinarmas Land Plaza
Sinarmas Land Plaza	84.646	720.268.015.454	-	-	-	-	-	720.268.015.454	Jakarta, Surabaya and Medan
ITC BSD	13.950	94.438.318.469	-	-	-	-	-	94.438.318.469	Autograph Thamrin 9 building
Mall The Breeze	29.040	385.269.171.063	-	-	-	-	-	385.269.171.063	Sinarmas Land Plaza
My Republic Plaza	29.738	232.441.827.353	-	-	-	-	-	232.441.827.353	ITC BSD
Cashbac	2.585	53.392.535.100	-	-	-	-	-	53.392.535.100	Mall The Breeze
Epicerium Walk Kuningan	14.848	297.219.243.254	-	-	-	-	-	297.219.243.254	My Republic Plaza
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	-	-	-	59.976.839.757	Cashbac
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	-	-	-	16.899.293.794	Epicerium Walk Kuningan
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	-	-	-	87.872.424.952	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Mangga Dua	3.199	-	-	-	-	2.839.353.055	-	2.839.353.055	ITC Kuningan
Q-Big	64.893	603.008.043.278	-	-	-	-	-	603.008.043.278	ITC Depok
Grand Lucky Supermarket	6.000	30.915.692.196	-	-	-	-	-	30.915.692.196	ITC Mangga Dua
Rans Nusantara Hebat	2.786	-	-	-	-	44.438.020.666	-	44.438.020.666	Q-Big
The Barn 1	4.388	-	-	-	-	45.776.300.639	-	45.776.300.639	Grand Lucky Supermarket
Green Office Park 9	20.767	284.552.554.181	-	-	-	-	-	284.552.554.181	Rans Nusantara Hebat
Sinarmas MSIG Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	-	-	-	2.566.065.492.515	The Barn 1
Bakrie Tower	17.355	525.500.000.000	-	-	-	-	-	525.500.000.000	Green Office Park 9
Luminary Tower	36.423	-	2.098.509.604.471	-	-	-	-	2.098.509.604.471	Sinarmas MSIG Tower
Aeon Mall South Gate	47.586	1.096.104.264.239	-	-	-	-	-	1.096.104.264.239	Bakrie Tower
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	-	-	-	116.372.794.645	Luminary Tower
Green Office Park 1	59.089	499.652.688.659	-	-	-	-	-	499.652.688.659	Aeon Mall South Gate
Kavling Com De Park	12.000	6.713.172.000	-	-	-	-	-	6.713.172.000	Sopo Del Tower
Kavling Eastvara	48.239	-	-	-	-	54.189.135.933	-	54.189.135.933	Green Office Park 1
West Business District	309.201	394.413.397.266	-	-	-	-	-	394.413.397.266	Kavling Com De Park
BioMedical Campus	36.805	-	-	-	-	510.373.184.272	-	510.373.184.272	Kavling Eastvara
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City	112.240	-	4.949.494.990	379.147.000.018	-	-	-	384.096.495.008	West Business District
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih	-	-	-	-	-	-	-	-	BioMedical Campus
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	-	-	-	58.798.736.994	Rancamaya, Royal Tajur and Harvest City
Kios	-	-	-	-	-	-	-	-	Properties under build, operate and transfer agreement
Pusat jajan	-	1.501.973.743	-	-	-	(1.501.973.743)	-	-	Bridge
Parkir	-	1.337.379.312	-	-	-	(1.337.379.312)	-	-	Kiosk
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	-	-	-	6.215.378.136	Food court
Jumlah	1.309.474	11.313.264.132.335	2.103.459.099.461	379.147.000.018	-	667.954.917.902	-	14.463.825.149.716	Parking
Properti investasi dalam pembangunan	-	733.139.519.636	600.929.886.342	-	-	(600.587.505.577)	-	733.481.900.401	Underground channel
Jumlah	1.309.474	12.046.403.651.971	2.704.388.985.803	379.147.000.018	-	67.367.412.325	-	15.197.307.050.117	Subtotal
									Construction in progress
									Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

		Perubahan selama tahun 2024/ Changes during 2024						
		Saldo Entitas Anak yang Diakuisisi dan Dikonsolidasikan *) Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)						
	Luas Areal/ Area m2	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2024/ December 31, 2024		
Akumulasi penyusutan:							Accumulated depreciation:	
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions	
Q-Big GSU		56.096.299.791	7.231.496.766	-	-	63.327.796.557	Q-Big GSU	
GS Retail Legenda Wisata		5.107.927.602	696.535.582	-	-	5.804.463.184	GS Retail Legenda Wisata	
DP Mall Semarang		194.414.448.114	25.246.781.577	-	-	219.661.229.691	DP Mall Semarang	
Grand Wisata		886.767.375	272.851.500	-	-	1.159.618.875	Grand Wisata	
Mall Fantasi		27.724.199.791	1.734.762.747	-	-	29.458.962.538	Mall Fantasi	
Food Center		533.253.010	200.812.051	-	-	734.065.061	Food Center	
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan		152.171.671.265	1.941.036.601	-	-	154.112.707.866	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan	
Gedung Autograph Thamrin 9		49.625.258.065	54.136.645.162	-	-	103.761.903.227	Autograph Thamrin 9 building	
ITC BSD		88.142.430.607	4.721.915.900	-	-	92.864.346.507	ITC BSD	
Sinar Mas Land Plaza		426.865.209.033	17.665.130.051	-	-	444.530.339.084	Sinar Mas Land Plaza	
Mall The Breeze		173.062.470.271	19.427.110.773	-	-	192.489.581.044	Mall The Breeze	
My Republic Plaza		100.724.791.855	11.622.091.368	-	-	112.346.883.223	My Republic Plaza	
Cashbac		17.223.161.610	1.744.477.644	-	-	18.967.639.254	Cashbac	
Epicerium Walk Kuningan		149.848.035.142	14.860.962.162	-	-	164.708.997.304	Epicerium Walk Kuningan	
Mega ITC Cempaka Mas		51.889.773.753	-	-	-	51.889.773.753	Mega ITC Cempaka Mas	
ITC Kuningan		16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan	
ITC Depok		11.354.434.592	73.375.910.244	-	-	84.730.344.836	ITC Depok	
ITC Mangga Dua		-	-	-	2.839.353.055	2.839.353.055	ITC Mangga Dua	
Q-Big		213.565.348.662	30.150.402.164	-	-	243.715.750.826	Q-Big	
Grand Lucky Supermarket		257.630.768	1.545.784.610	-	-	1.803.415.378	Grand Lucky Supermarket	
Rans Nusantara Hebat		-	1.851.584.194	-	-	1.851.584.194	Rans Nusantara Hebat	
The Barn 1		-	953.672.930	-	-	953.672.930	The Barn 1	
Green Office Park 9		99.444.927.236	14.206.418.176	-	-	113.651.345.412	Green Office Park 9	
Sinarmas MSG Tower		535.650.417.413	85.535.516.417	-	-	621.185.933.830	Sinarmas MSG Tower	
Bakrie Tower		106.559.722.222	17.516.666.667	-	-	124.076.388.889	Bakrie Tower	
Luminary Tower		-	70.693.419.113	-	-	70.693.419.113	Luminary Tower	
Aeon Mall South Gate		160.844.270.736	49.490.544.844	-	-	210.334.815.580	Aeon Mall South Gate	
Sopo Del Tower		29.093.198.640	5.818.639.728	-	-	34.911.838.368	Sopo Del Tower	
Green Office Park 1		111.389.839.466	26.209.373.992	-	-	137.599.213.458	Green Office Park 1	
BioMedical Campus		-	17.012.439.476	-	-	17.012.439.476	BioMedical Campus	
Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City		-	1.483.129.348	-	-	1.483.129.348	Rancamaya, Royal Tajur dan Harvest City	
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih							Properties under build, operate and transfer agreement	
Jembatan		43.116.112.094	2.204.406.525	-	-	45.320.518.619	Bridge	
Kios		-	-	-	-	-	Kiosk	
Pusat Jajan		1.472.626.823	29.346.920	-	(1.501.973.743)	-	Food court	
Parkir		1.311.660.585	25.718.727	-	(1.337.379.312)	-	Parking	
Terowongan		5.138.045.908	248.615.124	-	-	5.386.661.032	Underground channel	
Jumlah		2.830.413.226.223	559.854.199.083	-	-	3.390.267.425.306	Total	
Cadangan kerugian penurunan nilai		-	48.816.185.358	-	-	48.816.185.358	Allowance for impairment loss	
Nilai Tercatat		9.215.990.425.748				11.758.223.439.453	Net Carrying Value	

*) Merupakan nilai tercatat properti investasi entitas anak pada tanggal akuisisi (Catatan 1c)
Net carrying value of investment properties of acquired subsidiary on acquisition date (Note 1c)

Reklasifikasi pada tahun 2025 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan, tanah yang sedang dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 712.435.874.257, Rp 63.048.029.613 dan Rp 10.720.186.679 (Catatan 8 dan 14), dari tanah yang belum dikembangkan dan bangunan sedang dikonstruksi ke properti investasi dalam pembangunan masing-masing sebesar Rp 6.577.440.833 dan Rp 610.000.000 (Catatan 8 dan 14), dari properti investasi dalam pembangunan ke aset tetap dalam pembangunan Rp 1.980.000.000 (Catatan 15), serta dari akumulasi penyusutan ke properti investasi sebesar Rp 53.054.168. Reklasifikasi dari persediaan dan tanah yang belum dikembangkan serta reklasifikasi ke aset tetap dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2025 represents reclassification from construction in progress, land under development and land for development amounting to Rp 712,435,874,257, Rp 63,048,029,613 and Rp 10,720,186,679, respectively (Notes 8 and 14), from land for development and building under construction to construction in progress amounting to Rp 6,577,440,833 and Rp 610,000,000, respectively (Notes 8 and 14), from construction in progress to property and equipment under construction amounting to Rp 1,980,000,000 (Note 15) and from accumulated depreciation to investment properties amounting to Rp 53,054,168. Reclassification from inventories and land for development and reclassification to property and equipment were due to changes in intended usage of those assets.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Reklasifikasi pada tahun 2024 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan dan tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 600.587.505.577 dan Rp 67.367.412.325 (Catatan 8). Reklasifikasi dari persediaan dan tanah untuk dikembangkan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2024 represents reclassification from construction in progress and land under development to investment properties amounting to Rp 600,587,505,577 and Rp 67,367,412,325 (Note 8), respectively. Reclassification from inventories and land for development were due to changes in intended usage of those assets.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya konstruksi sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and 2024, construction in progress represents accumulated costs of construction as follows:

2025			2024		
Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	%	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	%
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	256.226.262.874	93	258.206.262.874	84	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Medical Suites	38.332.030.200	29	-	-	Medical Suites
Mall The Breeze	22.164.167.676	39	-	-	Mall The Breeze
The ICE	11.520.067.027	59	-	-	The ICE
Rancayama District	8.226.902.833	69	-	-	Rancayama District
Wander Alley	1.328.216.000	2	-	-	Wander Alley
The Icon	956.688.000	90	-	-	The Icon
Kota Wisata	266.000.000	70	-	-	Kota Wisata
Sport Hub	246.828.935	14	-	-	Sport Hub
FNB VP - Teras by Plataran	25.000.000	0	-	-	FNB VP - Teras by Plataran
DP Mall Semarang	-	-	349.229.804.698	88	DP Mall Semarang
Epicentrum Walk Kuningan	-	-	81.576.966.800	69	Epicentrum Walk Kuningan
The Forest	-	-	30.065.169.328	82	The Forest
Qbig Resto Sentani	-	-	14.403.696.701	86	Qbig Resto Sentani
Jumlah	339.292.163.545		733.481.900.401		Total

Properti investasi dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2026. Berdasarkan evaluasi manajemen, Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

The Group's construction in progress is expected to be completed in 2026. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Pendapatan properti investasi yang diakui pada laba rugi masing-masing sebesar Rp 980.325.999.634 dan Rp 893.686.176.254 pada tahun 2025 dan 2024 yang dilaporkan sebagai bagian dari "Pendapatan usaha" (Catatan 45) dalam laba rugi.

Income from investment properties in 2025 and 2024 amounted to Rp 980,325,999,634 and Rp 893,686,176,254, respectively, which was recorded as part of "Revenues" (Note 45) in the profit or loss.

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 552.382.126.037 dan Rp 559.854.199.083 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 46).

Depreciation of investment properties in 2025 and 2024 amounted to Rp 552,382,126,037 and Rp 559,854,199,083, respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 46).

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah milik PT Garwita Sentra Utama, entitas anak, seluas 22.694 m² dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, land owned by PT Garwita Sentra Utama, a subsidiary, with a total area of 22,694 square meters is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, the Epicentrum Walk Kuningan owned by the Company are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi Q-Big, GOP 1 dan My Republic Plaza milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, the Q-Big, GOP 1 and My Republic Plaza owned by the Company are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi The Breeze milik Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2025 and 2024, The Breeze owned by the Company is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 30).

Kepemilikan Perusahaan atas properti investasi yang berlokasi di Serpong adalah berupa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang seluruhnya atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (salah satu pemegang Surat Keputusan Ijin Lokasi) yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan yang jatuh tempo pada tanggal 15 Juli 2027. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan tersebut, karena properti investasi tersebut diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The investment property which is located in Serpong owned by the Company is in the form of Strata Title Unit Owned Right, all of which is under the name of PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (one of the holders of the Decision Letter on Land Rights) and with a term until July 15, 2027. Management believes that there will be no difficulty in extending the Strata Title Unit Owned Right since all the buildings were acquired legally and are supported by sufficient evidence of ownership.

Kepemilikan PT Sinar Mas Wisesa, entitas anak, atas tanah Mall Fantasi dan Food Center berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berjangka waktu dua puluh (20) tahun yang akan jatuh tempo masing-masing pada tahun 2034 dan 2042.

The ownership of PT Sinar Mas Wisesa, a subsidiary, on the land where Mall Fantasi and Food Center is situated is included as part of Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) certificate for a period of twenty (20) years, which will expire in 2034 and 2042, respectively.

Kepemilikan PT Sinar Mas Teladan, entitas anak, atas tanah di Medan, Jakarta dan Surabaya berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berjangka waktu dua puluh (20) tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2026 sampai dengan 2055.

The ownership of PT Sinar Mas Teladan, a subsidiary, on land located in Medan, Jakarta and Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) is for a period of twenty (20) years which will expire between 2026 until 2055.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Jaya Proteksi dan PT Asuransi Ramayana Tbk, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 256.961.000.000.

As of December 31, 2025 and 2024, investment property Epicentrum Walk Kuningan is insured with PT Asuransi Jaya Proteksi and PT Asuransi Ramayana Tbk, third parties, against risks of fire, damages theft and other possible risks with total insurance coverage of Rp 256,961,000,000.

Properti investasi, selain dari Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 55) terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan persediaan - Catatan 8) adalah sebesar Rp 27.421.893.743.706 pada tanggal 31 Desember 2025 dan sebesar Rp 7.462.252.880.181 dan US\$ 1.576.975.134 pada tanggal 31 Desember 2024.

Investment properties, other than Epicentrum Walk Kuningan, are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 55) against risks of fire, damages, theft and other possible risks with total insurance coverage of (joint insurance coverage with inventories - Note 8) Rp 27,421,893,743,706 as of December 31, 2025 and Rp 7,462,252,880,181 and US\$ 1,576,975,134 as of December 31, 2024.

Jembatan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara Perusahaan dan Pemda Tangerang serta PMS dan Pemda Jakarta diasuransikan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 55), terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan gabungan dengan asuransi persediaan (Catatan 8), sedangkan jembatan dan terowongan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara DUTI dan Pemda Jakarta diasuransikan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 55), terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar US\$ 15.373.517 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The bridge under build, operate and transfer agreement between the Company and Pemda Tangerang, also PMS and Pemda Jakarta are insured with ASM, a related party (Note 55), against risks of fire, damages, theft and other possible risks, with joint insurance coverage with inventories (Note 8) while the bridge and underground channel under build, operate and transfer agreement between DUTI and Pemda Jakarta are insured with ASM, related party (Note 55), against risks of physical losses and damages, with insurance coverage of US\$ 15,373,517 as of December 31, 2025 and 2024.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

Berikut adalah nilai wajar atas properti investasi kepemilikan langsung Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The following table sets forth the fair values of the Group's directly acquired investment properties as of December 31, 2025 and 2024:

Nama proyek/Project name	Nilai wajar/Fair value		Penilai independen/ Independent appraisal	Tanggal laporan penilai independen/ Date of independent appraisal's reports	
	2025	2024		2025	2024
Mall Fantasi	102.318.000.000	102.318.000.000	KJPP Rengganis, Hamid & Rekan (Rengganis)	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Cashbac	61.801.000.000	61.801.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Sinarmas Land Plaza					
Jakarta, Surabaya dan Medan	821.980.000.000	821.980.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
ITC BSD	116.176.000.000	116.176.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Sinarmas Land Plaza	2.522.630.000.000	2.522.630.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
My Republic Plaza	405.329.000.000	405.329.000.000	Rengganis	18 Oktober/October 18, 2024	18 Oktober/October 18, 2024
DP Mall Semarang	1.306.250.000.000	1.306.250.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Mall The Breeze	1.396.365.000.000	1.396.365.000.000	Rengganis	18 Oktober/October 18, 2024	18 Oktober/October 18, 2024
Epicentrum Walk Kuningan	397.598.000.000	397.598.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Mega ITC Cempaka Mas	169.231.000.000	169.231.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
ITC Kuningan	109.155.000.000	109.155.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
ITC Depok	96.298.000.000	96.298.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Kuningan	2.042.308.000.000	2.042.308.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Grand Wisata	350.870.000.000	350.870.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Nama proyek/Project name	Nilai wajar/Fair value		Penilai independen/ Independent appraisal	Tanggal laporan penilai independen/ Date of independent appraisal's reports	
	2025	2024		2025	2024
Q-Big GSU	573.475.000.000	573.475.000.000	Rengganis	1 Maret/March 1, 2023	1 Maret/March 1, 2023
Q - Big	2.237.198.000.000	2.237.198.000.000	Rengganis	18 Oktober/October 18, 2024	18 Oktober/October 18, 2024
GS Retail Legenda Wisata	43.423.000.000	43.423.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Green Office Park 9	349.500.000.000	349.500.000.000	KJPP Putri Anugrah & Rekan (Putri)	21 Januari/January 21, 2025	21 Januari/January 21, 2025
Sinarmas MSIG Tower	3.238.000.000.000	3.231.000.000.000	Putri	4 Februari/February 4, 2026	19 Januari/January 19, 2025
Bakrie Tower	697.000.000.000	696.000.000.000	Putri	4 Februari/February 4, 2026	19 Januari/January 19, 2025
Luminary Tower	1.987.000.000.000	1.979.000.000.000	Putri	4 Februari/February 4, 2026	19 Januari/January 19, 2025
Aeon Mall South Gate	1.310.851.000.000	1.310.851.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Sopo Del Tower	107.003.000.000	107.003.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Green Office Park 1	775.755.000.000	775.755.000.000	Rengganis	18 Oktober/October 18, 2024	18 Oktober/October 18, 2024
Kavling Com De Park	215.054.000.000	215.054.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Food Center	75.667.000.000	75.667.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Grand Lucky Supermarket	149.751.000.000	149.751.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Gedung Autograph Thamrin 9	1.341.744.000.000	1.341.744.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
West Business District	3.038.347.000.000	3.038.347.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
BioMedical Campus	680.500.000.000	680.500.000.000	Putri	21 Januari/January 21, 2025	21 Januari/January 21, 2025
The Barn 1	164.266.000.000	164.266.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Rans Nusantara Hebat	265.540.000.000	265.540.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Kavling Eastvara	853.796.000.000	853.796.000.000	Rengganis	5 Maret/March 5, 2025	5 Maret/March 5, 2025
Rancamaya, Royal Tajur dan/and Harvest City	390.353.073.519 *)	384.096.495.008 *)	-	-	-
Kavling BMC	34.560.171.750 *)	-	-	-	-
Kavling GOP 9	14.396.927.130 *)	-	-	-	-
Kavling BP	3.431.825.085 *)	-	-	-	-
Kavling Kadusiring	2.892.984.680 *)	-	-	-	-
The Forest	37.267.597.972 *)	-	-	-	-

*) Nilai wajar berdasarkan estimasi manajemen yang diperoleh dengan pendekatan biaya penggantian/
The fair value is based on management estimation which was arrived at using the cost replacement approach

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih berupa jembatan niaga BSD Junction sebesar Rp 905.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan masing-masing tertanggal 1 Maret 2023. Sementara, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih milik entitas anak, sebesar Rp 73.719.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tertanggal 5 Maret 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2025, estimasi nilai wajar luminary tower sebesar Rp 1.987.000.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Putri Anugrah dan Rekan tertanggal 4 Februari 2026. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024, estimasi nilai wajar Luminary Tower sebesar Rp 1.979.000.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Putri Anugrah & Rekan tertanggal 19 Januari 2025. Estimasi nilai wajar tersebut lebih rendah dari nilai tercatat. Grup telah mencatat cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 48.816.185.358.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai properti investasi adalah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai properti investasi tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, estimated fair value of property under build, operate and transfer agreement consisting of BSD Junction bridge amounting to Rp 905,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 1, 2023. While as of December 31, 2025 and 2024, the fair value of other properties under build, operate and transfer agreement owned by subsidiary, amounted to Rp 73,719,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 5, 2025.

As of December 31, 2025, the estimated fair value of Luminary Tower amounting to Rp 1,987,000,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Putri Anugrah & Rekan dated February 4, 2026. While as of December 31, 2024, the estimated fair value of Luminary Tower amounting to Rp 1,979,000,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Putri Anugrah & Rekan dated January 19, 2025. The estimated fair value is lower than its net carrying value. The Group has recognized allowance for impairment loss amounting to Rp 48,816,185,358.

Management believes that the allowance for impairment loss of investment properties is adequate to cover possible losses on decline in value of those investment properties.

17. Aset Hak-Guna

17. Right-of-Use Assets

	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Perubahan selama tahun 2025/ Changes during 2025		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
<u>Biaya perolehan:</u>					<u>At cost:</u>
Tanah	3.889.000.000	-	-	3.889.000.000	Land
Bangunan	2.026.680.313	4.538.952.052	(155.588.914)	6.410.043.451	Buildings
Kendaraan	6.367.893.036	-	-	6.367.893.036	Vehicles
Peralatan kantor	15.860.974.509	13.152.373.126	(16.688.746.244)	12.324.601.391	Office equipment
Jumlah	28.144.547.858	17.691.325.178	(16.844.335.158)	28.991.537.878	Total
<u>Akumulasi penyusutan:</u>					<u>Accumulated depreciation:</u>
Tanah	2.193.725.122	1.196.664.612	-	3.390.389.734	Land
Bangunan	1.517.259.317	1.087.009.315	(155.588.914)	2.448.679.718	Buildings
Kendaraan	2.778.716.962	1.389.358.481	-	4.168.075.443	Vehicles
Peralatan kantor	15.818.932.758	4.635.363.339	(16.104.436.784)	4.349.859.313	Office equipment
Jumlah	22.308.634.159	8.308.395.747	(16.260.025.698)	14.357.004.208	Total
Nilai Tercatat	5.835.913.699			14.634.533.670	Net Carrying Value

	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Perubahan selama tahun 2024/ Changes during 2024		31 Desember 2024/ December 31, 2024	
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
<u>Biaya perolehan:</u>					<u>At cost:</u>
Tanah	3.889.000.000	-	-	3.889.000.000	Land
Bangunan	4.242.351.592	-	(2.215.671.279)	2.026.680.313	Buildings
Kendaraan	6.367.893.036	-	-	6.367.893.036	Vehicles
Peralatan kantor	15.860.974.509	-	-	15.860.974.509	Office equipment
Jumlah	30.360.219.137	-	(2.215.671.279)	28.144.547.858	Total
<u>Akumulasi penyusutan:</u>					<u>Accumulated depreciation:</u>
Tanah	997.060.510	1.196.664.612	-	2.193.725.122	Land
Bangunan	2.750.740.136	982.190.460	(2.215.671.279)	1.517.259.317	Buildings
Kendaraan	1.389.358.481	1.389.358.481	-	2.778.716.962	Vehicles
Peralatan kantor	10.547.570.020	5.271.362.738	-	15.818.932.758	Office equipment
Jumlah	15.684.729.147	8.839.576.291	(2.215.671.279)	22.308.634.159	Total
Nilai Tercatat	14.675.489.990			5.835.913.699	Net Carrying Value

Pengurangan aset hak-guna pada tahun 2025 dan 2024 sehubungan dengan selesainya periode masa sewa.

Deductions of right-of-use assets in 2025 and 2024 is due to the expiration of the lease term.

Pembebanan penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation charged to operations is allocated as follows:

	2025	2024	
Beban umum dan administrasi (Catatan 48)	6.850.681.709	7.202.016.785	General and administrative expenses (Note 48)
Beban penjualan (Catatan 47)	1.389.358.481	1.389.358.481	Selling expenses (Note 47)
Beban lain-lain - bersih	68.355.557	248.201.025	Others - net
Jumlah	8.308.395.747	8.839.576.291	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset hak-guna pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned right-of-use assets as of December 31, 2025 and 2024.

18. Goodwill

Merupakan *goodwill* yang diperoleh PT Duta Pertiwi Tbk, entitas anak, atas penyertaan sahamnya pada entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan/ <i>Company's Name</i>	Bulan Perolehan/ <i>Date of Acquisition</i>	2025 dan/and 2024
PT Sinarwijaya Ekapratista	Januari/ <i>January</i> 1994	12.000.060
PT Royal Oriental	Maret/ <i>March</i> 1994	1.864.859.777
PT Mustika Karya Sejati	Agustus/ <i>August</i> 1995	551.308.980
PT Misaya Properindo	Agustus/ <i>August</i> 1997	272.779.285
PT Putra Alvita Pratama	Desember/ <i>December</i> 2004	6.590.129.125
PT Kembangan Permai Development	Januari/ <i>January</i> 2005	11.855.070
Jumlah/ <i>Total</i>		9.302.932.297

Uji Penurunan Nilai Goodwill

Goodwill yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dialokasikan ke dua (2) Unit Penghasil Kas (UPK) Grup, yang juga merupakan segmen dilaporkan, untuk uji penurunan nilai yaitu: UPK Real Estat dan UPK Properti Investasi, masing-masing sebesar Rp 7.438.072.520 dan Rp 1.864.859.777.

Nilai terpulihkan dari UPK-UPK di atas ditentukan berdasarkan perhitungan nilai pakai. Nilai pakai ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa depan yang diharapkan akan dihasilkan oleh unit-unit tersebut. Perhitungan nilai pakai berdasarkan pada asumsi-asumsi berikut ini:

- Arus kas di masa mendatang ditentukan berdasarkan proyeksi penjualan persediaan real estat aset, tanah untuk dikembangkan, estimasi aset yang dapat diperoleh dan estimasi pendapatan sewa dari properti investasi dengan asumsi tidak ada penambahan investasi baru. Beban operasional lainnya diestimasi berdasarkan data historis.
- Tingkat diskonto sebelum pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah terpulihkan adalah sebesar 12,30% dan 13,10% masing-masing untuk tahun 2025 dan 2024. Tingkat diskonto ini diestimasi berdasarkan rata-rata tertimbang biaya modal yang dialokasikan Grup kepada UPK-UPK tersebut.

18. Goodwill

This represents goodwill from PT Duta Pertiwi Tbk, a subsidiary, investments in shares of stock of the subsidiaries with details as follows:

Bulan Perolehan/ <i>Date of Acquisition</i>	2025 dan/and 2024
Januari/ <i>January</i> 1994	12.000.060
Maret/ <i>March</i> 1994	1.864.859.777
Agustus/ <i>August</i> 1995	551.308.980
Agustus/ <i>August</i> 1997	272.779.285
Desember/ <i>December</i> 2004	6.590.129.125
Januari/ <i>January</i> 2005	11.855.070
	9.302.932.297

Impairment Test for Goodwill

Goodwill acquired through business combination have been allocated to two individual Cash Generating Units (CGU), which are also reportable segments, for impairment testing namely: Real Estate CGU and Investment Properties CGU, amounting to Rp 7,438,072,520 and Rp 1,864,859,777, respectively.

The recoverable amounts of the above CGUs have been determined based on value-in-use calculations. Value in use was determined by discounting the future cash flows expected to be generated from the continuing use of the units. The calculation of the value in use was based on the following key assumptions:

- Future cash flows were based on the projected sales of real estate inventories, land for development, estimated cost of assets to be acquired as well as from the estimated rental income from investment properties with the assumptions that there was no new investment. Other operational expenses were estimated based on historical rate.
- Pre-tax discount rates of 12.30% and 13.10% in 2025 and 2024, respectively, was applied in determining the recoverable amounts. The discount rate used was determined based on the weighted average cost of capital allocated by the Group to these units.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Asumsi utama sebagaimana dijelaskan di atas dapat berubah sejalan dengan perubahan kondisi ekonomi dan pasar. Grup memperkirakan bahwa kemungkinan perubahan asumsi ini tidak akan menyebabkan nilai tercatat dari masing-masing UPK tersebut melebihi nilai terpulihkannya secara material. Oleh karena itu manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas *goodwill* tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Pengujian penurunan nilai atas *goodwill* dilakukan setiap akhir tahun atau setiap kali terdapat indikasi bahwa *goodwill* mengalami penurunan nilai.

The key assumptions described above may change as economic and market conditions change. The Group estimates that reasonably possible changes in these assumptions would not cause the carrying value of each CGU to materially exceed its recoverable amount. Thus, as December 31, 2025 and 2024, management believes that there is no impairment in the carrying value of goodwill. The impairment testing on goodwill is performed every year-end or whenever there is an indication that the goodwill is impaired.

19. Aset Takberwujud

19. Intangible Assets

	Perubahan selama tahun 2025/ Changes during 2025			31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
<u>Biaya perolehan:</u>					<u>At cost:</u>
Hak pengusahaan jalan tol	5.757.642.453.797	7.005.045.147	-	5.764.647.498.944	Toll road concession rights
Lisensi perangkat lunak	4.120.703.537	-	(4.120.703.537)	-	Software license
Jumlah	5.761.763.157.334	7.005.045.147	(4.120.703.537)	5.764.647.498.944	Subtotal
Aset konsesi pra-konstruksi	53.843.074.187	21.406.013.362	-	75.249.087.549	Pre-construction concession assets
Jumlah	5.815.606.231.521	28.411.058.509	(4.120.703.537)	5.839.896.586.493	Total
<u>Akumulasi amortisasi:</u>					<u>Accumulated amortization:</u>
Hak pengusahaan jalan tol	221.147.951.878	132.111.603.834	-	353.259.555.712	Toll road concession rights
Lisensi perangkat lunak	4.120.703.537	-	(4.120.703.537)	-	Software license
Jumlah	225.268.655.415	132.111.603.834	(4.120.703.537)	353.259.555.712	Total
<u>Cadangan kerugian penurunan nilai</u>	<u>524.519.501.919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>524.519.501.919</u>	<u>Allowance for impairment loss</u>
Nilai Tercatat	<u>5.065.818.074.187</u>			<u>4.962.117.528.862</u>	Net Carrying Value

	Perubahan selama tahun 2024/ Changes during 2024				31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
<u>Biaya perolehan:</u>						<u>At cost:</u>
Hak pengusahaan jalan tol	3.249.645.119.406	25.025.746.918	-	2.482.971.587.473	5.757.642.453.797	Toll road concession rights
Lisensi perangkat lunak	4.120.703.537	-	-	-	4.120.703.537	Software license
Jumlah	3.253.765.822.943	25.025.746.918	-	2.482.971.587.473	5.761.763.157.334	Subtotal
Aset konsesi dalam konstruksi	1.733.695.868.424	363.908.134.902	-	(2.097.604.003.326)	-	Concession assets in construction
Aset konsesi pra-konstruksi	51.853.612.330	387.357.046.004	-	(385.367.584.147)	53.843.074.187	Pre-construction concession assets
Jumlah	5.039.315.303.697	776.290.927.824	-	-	5.815.606.231.521	Total
<u>Akumulasi amortisasi:</u>						<u>Accumulated amortization:</u>
Hak pengusahaan jalan tol	120.681.290.864	100.466.661.014	-	-	221.147.951.878	Toll road concession rights
Lisensi perangkat lunak	4.120.703.537	-	-	-	4.120.703.537	Software license
Jumlah	124.801.994.401	100.466.661.014	-	-	225.268.655.415	Total
<u>Cadangan kerugian penurunan nilai</u>	<u>-</u>	<u>524.519.501.919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>524.519.501.919</u>	<u>Allowance for impairment loss</u>
Nilai Tercatat	<u>4.914.513.309.296</u>				<u>5.065.818.074.187</u>	Net Carrying Value

Hak pengusahaan jalan tol merupakan hak konsesi dari Pemerintah Republik Indonesia berupa pengusahaan jalan tol Serpong-Balaraja yang diberikan kepada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak.

Toll road concession are rights are granted by the Government of Indonesia in the form of Serpong-Balaraja toll road concessions to PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary.

Aset konsesi dalam konstruksi merupakan akumulasi biaya perolehan dan konstruksi aset konsesi jalan tol pada TBS, yang diakui sesuai dengan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi, ditambahkan dengan margin tertentu.

Aset konsesi pra-konstruksi merupakan biaya perolehan untuk hak konsesi jalan tol pada TBS termasuk area tanah yang proses konstruksinya belum dimulai.

Pengurangan aset takberwujud pada tahun 2025 sehubungan dengan penghapusan lisensi perangkat lunak.

Beban amortisasi aset takberwujud untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 132.111.603.834 dan Rp 100.466.661.014 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 46).

Jumlah akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset konsesi dalam konstruksi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 191.291.234.237 (Catatan 30).

Pada tahun 2025 dan 2024, pendapatan konstruksi masing-masing sebesar nihil dan Rp 614.844.437.603 (Catatan 45).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, hak perusahaan jalan tol dijadikan jaminan atas utang bank TBS (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, estimasi nilai wajar hak perusahaan jalan tol sebesar Rp 5.011.975.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tertanggal 21 Maret 2025. Grup telah mencatat cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 524.519.501.919.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai aset takberwujud adalah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai aset takberwujud tersebut.

20. Aset Lain-lain

Aset lain-lain terdiri dari jaminan dan *membership* golf.

Aset lain-lain disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Concession assets in construction represent accumulated toll road concession assets acquisition and construction cost of TBS, which is recognized based on the proportion of contract cost incurred, added with a certain margin.

Pre-construction concession assets represent acquisition cost related to the toll road concession rights of TBS including the land area which construction has not been started.

Deduction of intangible assets in 2025 represents software license written-off.

Amortization of intangible assets in 2025 and 2024 amounted to Rp 132,111,603,834 and Rp 100,466,661,014, respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 46).

Total accumulated borrowing costs capitalized to concession assets in construction as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 191,291,234,237 (Note 30).

In 2025 and 2024, construction revenue amounted to nil and Rp 614,844,437,603, respectively (Note 45).

As of December 31, 2025 and 2024, the toll road concession rights is pledged as collateral for bank loan obtained by TBS (Note 30).

As of December 31, 2025 and 2024, the estimated fair value of toll road concession right amounting to Rp 5,011,975,000,000, was based on independent appraiser's report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 21, 2025. The Group has recognized allowance for impairment loss amounting to Rp 524,519,501,919.

Management believes that the allowance for impairment loss of intangible assets is adequate to cover possible losses on decline in value of those intangible assets.

20. Other Assets

Other assets consists of deposits and golf membership.

Other assets are presented in the consolidated statements of financial position as follows:

	2025	2024	
Aset lancar	1.800.525.633	1.863.983.253	Current assets
Aset tidak lancar	5.138.005.015	8.256.787.660	Noncurrent assets
Jumlah	6.938.530.648	10.120.770.913	Total

21. Utang Bank Jangka Pendek

PT Bumi Megah Graha Asri (BMGA)

Pada tanggal 30 November 2022, PT Bank Pan Indonesia Tbk menyetujui pemberian fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran dan Pinjaman Berulang kepada BMGA, entitas anak, dengan maksimum pinjaman masing-masing sebesar Rp 20.000.000.000 dan Rp 25.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,25% yang akan jatuh tempo selama 1 tahun. Berdasarkan Surat Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 30 November 2023, fasilitas kredit ini diperpanjang sampai tanggal 30 November 2024.

Pada tahun 2024, BMGA menerima fasilitas sebesar Rp 5.772.735.486 dan melakukan pelunasan seluruh pokok pinjaman sebesar Rp 25.549.692.746.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2024 adalah sebesar Rp 235.036.935 (Catatan 51).

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perusahaan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP, (Catatan 1c). Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp 31.612.088.408.

Berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Fasilitas Kredit No. 58/S/CMBD/CBD2/II/2024 tanggal 19 Maret 2024, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) telah memberikan persetujuan pemberian fasilitas kredit.

DRP, entitas anak, memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja – Pinjaman Rekening Koran (KMK-RK) dari BTN dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp 50.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman pertahun sebesar 9,00% yang akan jatuh tempo selama 1 tahun. Tujuan pinjaman ini adalah untuk modal kerja operasional proyek Harvest City.

21. Short-term Bank Loans

PT Bumi Megah Graha Asri (BMGA)

On November 30, 2022, PT Bank Pan Indonesia Tbk agreed to give Bank Overdraft and Revolving Loan credit facility to BMGA, a subsidiary, with a limit of Rp 20,000,000,000 and Rp 25,000,000,000, respectively, with annual interest rate of 7.25% and a term of 1 year. Based on Credit Agreement Amendment Letter dated November 30, 2023, this credit facility is extended until November 30, 2024.

In 2024, BMGA receives facility amounting to Rp 5,772,735,486 and made full principal payment amounting to Rp 25,549,692,746.

Interest expense charged to operations in 2024 amounted to Rp 235,036,935 (Note 51).

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

On October 23, 2024, the Company acquired shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk, parent entity of DRP, (Note 1c). The loan balance of DRP at acquisition date amounted to Rp 31,612,088,408.

Based on the Credit Facility Extension Approval Letter No. 58/S/CMBD/CBD2/II/2024 dated March 19, 2024, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) has given approval for credit facility.

DRP, a subsidiary, obtained a Working Capital Credit Facility – Current Account Loans (KMK-RK) from BTN with a maximum limit of Rp 50,000,000,000, with annual interest rate of 9.00% and a term of 1 year. The purpose of this loan is for operational working capital of Harvest City project.

Pada tahun 2025, DRP menerima fasilitas sebesar Rp 651.294.248 dan melunasi seluruh pokok pinjaman sebesar Rp 27.278.499.971. Sedangkan pada tahun 2024, DRP menerima fasilitas sebesar Rp 67.257.411.926 dan melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 72.242.294.611.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 26.627.205.723.

Pada tanggal 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan beberapa bidang tanah di Bekasi (Catatan 8).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 651.294.248 dan Rp 629.000.676 (Catatan 51).

In 2025, DRP receives facility amounting to Rp 651,294,248 and made full principal payment amounting to Rp 27,278,499,971. While in 2024, DRP receives facility amounting to Rp 67,257,411,926 and made partial principal payment amounting to Rp 72,242,294,611.

The loan amount as of December 31, 2024 amounted to Rp 26,627,205,723.

As of December 31, 2024, this loan is secured by a parcel of land in Bekasi (Note 8).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 651,294,248 and Rp 629,000,676, respectively (Note 51).

22. Utang Usaha

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pemasok atas pembelian persediaan hotel, perlengkapan dan peralatan operasi dengan rincian per masing-masing segmen sebagai berikut:

	2025	2024
Pihak berelasi (Catatan 55)		
Lain-lain	142.827.481.030	154.686.256.430
Pihak ketiga		
Real estat	773.211.120.815	1.057.055.006.351
Konstruksi jalan tol	40.511.270.710	140.381.491.420
Hotel	4.608.163.129	2.703.496.840
Jumlah	818.330.554.654	1.200.139.994.611
Jumlah	961.158.035.684	1.354.826.251.041

Rincian umur utang usaha dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Sampai dengan 1 bulan	354.433.039.349	832.553.211.884
> 1 bulan - 3 bulan	515.127.334.603	351.667.908.067
> 3 bulan - 6 bulan	27.203.722.267	15.596.413.332
> 6 bulan - 12 bulan	54.835.369.571	97.837.699.289
> 12 bulan	9.558.569.894	57.171.018.469
Jumlah	961.158.035.684	1.354.826.251.041

22. Trade Accounts Payable

This account consists of the Group's payable to contractors in relation to the development costs, to suppliers in relation to the hotel operations and operational supplies and equipment which are classified per business segment as follows:

The aging analysis of trade accounts payable from the date of invoice follows:

	2025	2024
Sampai dengan 1 bulan	354.433.039.349	832.553.211.884
> 1 bulan - 3 bulan	515.127.334.603	351.667.908.067
> 3 bulan - 6 bulan	27.203.722.267	15.596.413.332
> 6 bulan - 12 bulan	54.835.369.571	97.837.699.289
> 12 bulan	9.558.569.894	57.171.018.469
Jumlah	961.158.035.684	1.354.826.251.041

23. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2025
Pajak kini (Catatan 53)	2.405.639.397
Pajak penghasilan	
Pasal 21	60.390.674.469
Pasal 22	398.182.801
Pasal 23	3.018.524.481
Pasal 25	455.628.292
Pasal 26	-
Pasal 4 ayat 2	35.470.302.030
Pajak Pembangunan I	1.032.079.431
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	90.928.856.097
Jumlah	194.099.886.998

23. Taxes Payable

This account consists of:

	2024	
	3.307.333.147	Corporate income tax (Note 53)
		Income taxes
	54.281.438.950	Article 21
	-	Article 22
	1.025.139.065	Article 23
	149.036.313	Article 25
	9.966.266.460	Article 26
	32.726.906.140	Article 4 paragraph 2
	1.175.423.068	Development tax I
	32.253.904.361	Value Added Tax - net
Total	134.885.447.504	

24. Beban Akrua

	2025
Bunga	
Utang bank	27.168.957.430
Utang obligasi	12.900.188.819
Jasa keamanan dan kebersihan	35.083.935.013
Konsultan	16.179.764.125
Listrik, air dan telepon	14.904.824.770
Kontraktor	3.540.109.110
Pemeliharaan dan perbaikan	2.630.098.809
Lain-lain	57.953.870.390
Jumlah	170.361.748.466

24. Accrued Expenses

	2024	
	27.098.720.820	Interest
	53.947.555.802	Bank loans
	24.508.437.204	Bonds payable
	3.384.560.880	Security and cleaning service
	12.717.469.131	Consultancy fee
	631.724.365	Electricity, water and telephone
	1.873.011.295	Contractor
	58.941.477.903	Repairs and maintenance
		Others
Total	183.102.957.400	

Lain-lain terutama terdiri dari beban akrual atas asuransi tenaga kerja, perbaikan taman dan jasa profesional.

Others mainly consist of accruals for employees' insurance, park maintenance and professional fees.

25. Setoran Jaminan

Berdasarkan jenis transaksi, setoran jaminan terdiri dari:

	2025
Sewa	346.549.833.493
Jasa pelayanan	83.817.019.371
Renovasi	35.809.571.090
Telepon	12.805.603.740
Lain-lain	1.895.790.631
Jumlah	480.877.818.325

25. Security Deposits

The details of security deposits by nature of transactions follows:

	2024	
	322.774.993.172	Rental
	76.140.522.325	Service charge
	31.926.460.409	Renovation
	11.320.132.989	Telephone
	4.326.141.203	Others
Total	446.488.250.098	

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Setoran jaminan disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Security deposits are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2025	2024	
Liabilitas jangka pendek	313.491.540.639	270.254.597.428	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	167.386.277.686	176.233.652.670	Noncurrent liabilities
Jumlah	480.877.818.325	446.488.250.098	Total

26. Liabilitas Kontrak

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi.

26. Contract Liabilities

Contract liabilities pertains to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligation have not been satisfied.

	2025	2024	
Rumah tinggal	3.007.213.284.368	4.031.242.354.390	Houses
Rumah toko	2.353.628.215.345	3.238.741.319.076	Shophouses
Kavling komersial	777.173.584.631	848.288.075.113	Commercial land
Tanah	423.770.175.469	1.129.028.492.347	Land
Apartemen	150.541.162.373	439.890.546.860	Apartment
Bangunan industri	8.154.793.148	120.244.406.754	Industrial building
Pusat perbelanjaan	1.276.462.503	1.150.841.032	Shopping malls
Jumlah	6.721.757.677.837	9.808.586.035.572	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, liabilitas kontrak termasuk beban bunga atas liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 449.887.438.769 dan Rp 593.040.911.430.

As of December 31, 2025 and 2024, contract liabilities include interest expense on contract liabilities amounting to Rp 449,887,438,769 and Rp 593,040,911,430, respectively.

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

The movement of contract liabilities is as follows:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	9.808.586.035.572	10.981.839.378.367	Beginning balance
Pendapatan yang diakui selama tahun berjalan termasuk komponen bunga (Catatan 45)	(11.003.751.386.828)	(11.584.583.627.139)	Revenue recognized during the year including financing component (Note 45)
Kenaikan yang disebabkan oleh penerimaan kas dan lainnya	7.371.513.069.049	9.705.520.800.973	Increase due to cash received and others
Saldo entitas anak yang diakuisi dan dikonsolidasikan (Catatan 1c)	-	84.543.041.862	Balance of acquired and consolidated subsidiary (Note 1c)
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 51)	545.409.960.044	621.266.441.509	Interest expense on contract liabilities (Note 51)
Saldo akhir tahun	6.721.757.677.837	9.808.586.035.572	Ending balance

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2026 dan 2028.

The remaining unsatisfied performance obligation will be satisfied between 2026 and 2028.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Contract liabilities are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2025	2024	
Liabilitas jangka pendek	5.055.804.368.141	7.123.766.363.492	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1.665.953.309.696	2.684.819.672.080	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u>6.721.757.677.837</u>	<u>9.808.586.035.572</u>	Total

Rincian liabilitas kontrak (tidak termasuk komponen bunga) berdasarkan persentase terhadap harga jual adalah sebagai berikut:

Details of contract liabilities (excluding financing component) based on the percentage of sales price is as follows:

	2025	2024	
100%	4.932.591.151.771	6.884.180.353.433	100%
50% - 99%	816.913.962.421	2.068.080.205.181	50% - 99%
20% - 49%	287.250.361.200	152.661.042.194	20% - 49%
<20%	235.114.763.676	110.623.523.334	<20%
Jumlah	<u>6.271.870.239.068</u>	<u>9.215.545.124.142</u>	Total

27. Uang Muka Diterima

Uang muka diterima terutama berasal dari penyewa dan atau pemilik kios atas penggunaan fasilitas promosi yang disediakan Grup serta uang titipan konsumen.

27. Advances Received

Advances received mainly pertain to receipts from the lessees or kiosk owners for the facilities promoted by the Group and deposits from customers.

28. Sewa Diterima Dimuka

Merupakan uang muka yang diterima atas sewa ruang perkantoran, pertokoan dan lainnya dari para pelanggan.

28. Rental Advances

This account pertains to advance rentals received by the Company from customers for rental of office spaces, shophouses and among others.

29. Uang Muka Setoran Modal

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, akun ini merupakan uang muka setoran modal entitas-entitas anak yang merupakan bagian kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp 449.773.515.000 dan Rp 26.473.500.000.

29. Deposit for Future Stock Subscription

As of December 31, 2025 and 2024, this account represents deposits from non-controlling interests amounting to Rp 449,773,515,000 and Rp 26,473,500,000, respectively, for subscription of subsidiary's shares of stock.

30. Utang Bank Jangka Panjang

30. Long-term Bank Loans

	2025	2024	
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.477.670.000.000	2.214.280.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	2.692.500.000.000	2.845.740.086.891	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.500.000.000.000	2.000.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.375.000.000.000	1.650.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.000.000.000.000	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	191.573.288.144	53.175.666.478	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	187.500.000.000	375.000.000.000	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	30.763.989.090	57.767.811.168	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	11.056.415.888	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
<u>Pinjaman sindikasi:</u>			<u>Syndicated loan:</u>
PT Bank Central Asia Tbk	1.274.842.473.986	1.260.992.618.240	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	594.926.488.487	588.463.222.472	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)	594.926.488.494	588.463.222.474	PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)
PT Bank Pembangunan Daerah Papua	169.978.994.030	168.132.346.616	PT Bank Pembangunan Daerah Papua
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	152.981.092.732	151.319.110.084	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	13.242.662.814.963	11.964.390.500.311	Total
Dikurangi: bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(1.923.306.052.948)	(1.373.628.028.649)	Less: current portion of long-term bank loans
Bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	11.319.356.762.015	10.590.762.471.662	Long-term portion of long-term bank loans

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada tanggal 1 Desember 2022, BNI menyetujui pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja - *Term Loan* kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,50% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada Desember 2022, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 1.000.000.000.000.

Pada tanggal 19 Desember 2024, BNI menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja - *Aflopnd* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 23 Desember 2024 dan 24 Desember 2024, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

On December 1, 2022, BNI agreed to give Working Capital - Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 1,000,000,000,000 with annual interest rate of 6.50% (floating rate) and a term of 7 years. On December 15, 2022, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 1,000,000,000,000.

On December 19, 2024, BNI agreed to give additional Working Capital - Aflopnd credit facility with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 6.75% (floating rate) and a term of 7 years. On December 24, 2024 and December 27, 2024, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,000,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 17 September 2025, BNI menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja – *Aflopend* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,50% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 22 September 2025, Perusahaan menerima pencairan fasilitas tersebut sebesar Rp 1.500.000.000.000.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp 236.610.000.000 dan Rp 142.860.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 3.477.670.000.000 dan Rp 2.214.280.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 721.524 m² (Catatan 8 dan 14). Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 175.498 m² (Catatan 8).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 171.353.717.779 dan Rp 55.103.903.961 (Catatan 51).

Perjanjian kredit dari BNI di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

Perusahaan

Pada tanggal 14 September 2021, BCA menyetujui pemberian fasilitas Kredit Investasi 1 kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,25% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 30 Maret 2022, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 1.450.000.000.000 dan Rp 50.000.000.000.

On September 17, 2025, BNI agreed to give additional Working Capital – *Aflopend* credit facility with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 6.50% (*floating rate*) and a term of 7 years. On September 22, 2025, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,500,000,000,000.

In 2025 and 2024, the Company has made partial principal payment amounting to Rp 236,610,000,000 and Rp 142,860,000,000, respectively.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 3,477,670,000,000 and Rp 2,214,280,000,000, respectively.

As of December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land with total area of 721,524 square meterst (Notes 8 and 14). While as of December 31, 2024, this loan is secured by a parcel of land with total area of 175,498 square meters (Note 8).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 171,353,717,779 and Rp 55,103,903,961, respectively (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

The Company

On September 14, 2021, BCA agreed to give Investment Credit facility 1 to the Company with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 6.25% and a term of 8 years. On June 30, 2023 and March 30, 2022, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,450,000,000,000 and Rp 50,000,000,000, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 20 November 2024, BCA menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Investasi 2 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,25% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 6 Desember 2024, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 1.500.000.000.000.

On November 20, 2024, BCA agreed to give Investment Credit Facility 2 with a limit of Rp 1,500,000,000,000 with annual interest rate of 6.25% and a term of 8 years. On December 6, 2024, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 1,500,000,000,000.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 142.500.000.000 dan Rp 108.750.000.000.

In 2025 and 2024, the Company has made partial payment amounting to Rp 142,500,000,000 and Rp 108,750,000,000, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 2.692.500.000.000 dan Rp 2.835.000.000.000.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 2,692,500,000,000 and Rp 2,835,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 176.812 m² (Catatan 14), bangunan Kantor Pemasaran (Catatan 15) dan bangunan The Breeze (Catatan 16).

As of December 31, 2025 and 2024, this loan is secured by a parcel of land with total area of 176,812 square meters (Note 14), Marketing Office building (Note 15) and The Breeze building (Note 16).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 195.141.458.332 dan Rp 107.708.124.999 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 195,141,458,332 and Rp 107,708,124,999, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit dari BCA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perusahaan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP, (Catatan 1c). Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp 7.729.570.110.

On October 23, 2024, the Company acquired shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk, parent entity of DRP, (Note 1c). The loan balance of DRP at acquisition date amounted to Rp 7,729,570,110.

Pada tanggal 28 Mei 2024, BCA menyetujui pemberian fasilitas kredit *installment loan* kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,75% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 September 2029.

On May 28, 2024, BCA agreed to give installment loan credit facility to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 30,000,000,000 with annual interest rate of 7.75% and will mature on September 5, 2029.

Pada tahun 2025, DRP menerima fasilitas sebesar Rp 1.307.076.375 dan melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 12.047.163.266. Sedangkan pada tahun 2024, DRP menerima fasilitas sebesar Rp 3.486.520.231 dan melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 476.003.450.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 10.740.086.891.

Pada tanggal 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Water Joy masing-masing seluas 21.527 m² dan 1.924 m² milik PT Dwikarya Langgengsukses, entitas anak DRP (Catatan 14 dan 15).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 1.028.317.097 dan Rp 170.764.624 (Catatan 51).

Perjanjian kredit dari BCA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

Pada tanggal 11 April 2019, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan Januari 2020 sampai dengan April 2024. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan April 2019. Pada bulan April 2024, Perusahaan telah melunasi seluruh fasilitas pinjaman ini.

Pada tanggal 18 Desember 2019, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan September 2020 sampai dengan Desember 2024. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Desember 2019 dan April 2020 masing-masing sebesar Rp 765.250.000.000 dan Rp 243.750.000.000. Pada bulan Oktober 2024, Perusahaan telah melunasi seluruh fasilitas pinjaman ini.

In 2025, DRP receives facility amounting to Rp1,307,076,375 and made full principal payment amounting to Rp 12,047,163,266. While in 2024, DRP receives facility amounting to Rp 3,486,520,231 and made partial principal payment amounting to Rp 476,003,450.

The loan amount as of December 31, 2024 amounted to Rp 10,740,086,891.

As of December 31, 2024, this loan is secured by a parcel of land and Water Joy building with a total area of 21,527 square meters and 1,924 square meters, respectively, owned by PT Dwikarya Langgengsukses, a subsidiary of DRP (Notes 14 and 15).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 1,028,317,097 and Rp 170,764,624 (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by DRP, such as, among others, certain financial ratios; not to sell and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. DRP has complied with all the loan covenants.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

On April 11, 2019, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 1,000,000,000,000 with an annual interest rate of 6.75% (floating rate) and will mature partially, starting from January 2020 until April 2024. In April 2019, the Company has fully utilized all the facility. In April 2024, the Company has settle all of this loan facility.

On December 18, 2019, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 1,000,000,000,000 with an annual interest rate of 6.75% (floating rate) and will mature partially, starting from September 2020 until December 2024. The Company has fully utilized all the facility in December 2019 and April 2020 amounting to Rp 765,250,000,000 and Rp 243,750,000,000, respectively. In October 2024, the Company has settle all of this loan facility.

Pada tanggal 12 Desember 2022, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 2.500.000.000.000. Fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Desember 2022 sebesar Rp 750.000.000.000. Pada bulan September 2023, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman sebesar Rp 1.750.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman pertahun sebesar 6,75% (*floating rate*). Fasilitas pinjaman ini akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan Desember 2024 sampai dengan Desember 2027.

On December 12, 2022, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 2,500,000,000,000. The Company has utilized the facility in December 2022 amounting to Rp 750,000,000,000. In September 2023, the Company utilized the facility amounting to Rp 1,750,000,000,000 with an annual interest rate of 6.75% (*floating rate*). This loan facility will mature partially, starting from December 2024 until December 2027.

Pada tanggal 30 September 2025, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 1.500.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,60% (*floating rate*). Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2032. Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan belum menggunakan fasilitas pinjaman ini.

On September 30, 2025, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 1,500,000,000,000 with an annual interest rate of 6.60% (*floating rate*). This loan facility will mature on September 29, 2032. As of December 31, 2025, the Company has not utilized the facility.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp 500.000.000.000 dan Rp 1.025.000.000.000.

In 2025 and 2024, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 500,000,000,000 and Rp 1,025,000,000,000, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 1.500.000.000.000 dan Rp 2.000.000.000.000.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 1,500,000,000,000 and Rp 2,000,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and 2024, this loan is secured by the collateral as follows:

Keterangan jaminan	Luas area (m2)/ Total area	Collaterals
	(in square meters)	
Tanah (Catatan 8, 14 dan 16)	297.456	Land (Notes 8, 14 and 16)
Bangunan dan mesin Ocean Park (Catatan 15)	92.567	Ocean Park's building and machine (Note 15)
Bangunan Epicentrum Walk Kuningan (Catatan 16)	14.848	Epicentrum Walk Kuningan building (Note 16)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 123.164.062.500 dan Rp 168.246.918.402 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 123,164,062,500 and Rp 168,246,918,402, respectively (Note 51).

Perjanjian-perjanjian kredit dari Mandiri di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company have complied with all the loan covenants.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Pada tanggal 25 Oktober 2021, BTN menyetujui pemberian fasilitas kredit investasi kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 2.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman sebesar tingkat suku bunga LPS ditambah 3,50% per tahun atau ekuivalen sebesar 7,00% per tahun (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2028. Pada tahun 2023, Perusahaan menerima pencairan fasilitas pinjaman sebesar Rp 800.000.000.000. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Juli 2023.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 275.000.000.000 dan Rp 175.000.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 1.375.000.000.000 dan Rp 1.650.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

Keterangan jaminan	Luas area (m2)/ Total area (in square meters)	Collaterals
Tanah (Catatan 14)	194.629	Land (Note 14)
Bangunan Q-Big (Catatan 16)	64.893	Q-Big building (Note 16)
Bangunan GOP 1 (Catatan 16)	59.809	GOP 1 building (Note 16)
Bangunan My Republic Plaza (Catatan 16)	29.738	My Republic Plaza building (Note 16)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 110.635.069.445 dan Rp 129.271.180.556 (Catatan 51).

Perjanjian kredit dari BTN di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

On October 25, 2021, BTN agreed to give investment credit facility to the Company with a limit of Rp 2,000,000,000,000 with annual interest rate of LPS rate plus 3.50% or equivalent of 7.00% (*floating rate*) and will mature on October 25, 2028. In 2023, the Company received withdrawal from this facility amounting to Rp 800,000,000,000. In July 2023, the Company has fully utilized all the facility.

In 2025 and 2024, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 275,000,000,000 and Rp 175,000,000,000, respectively.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 1,375,000,000,000 and Rp 1,650,000,000,000, respectively.

As of December 31, 2025 and 2024, this loan is secured by the collateral as follows:

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 110,635,069,445 and Rp 129,271,180,556, respectively (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

Pada tanggal 31 Januari 2025, BRI menyetujui pemberian fasilitas kredit *Term Loan* kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 12 Maret 2025, Perusahaan menerima pencairan fasilitas tersebut sebesar Rp 1.000.000.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 1.000.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah milik Perusahaan, PT Bumi Paramudita Mas dan PT Sinar Mas Intermoda, entitas anak, masing-masing seluas 50.264 m², 16.769 m² dan 9.146 m² (Catatan 8 dan 14).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 sebesar Rp 57.361.111.111 (Catatan 51).

Perjanjian dari BRI di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Pada tanggal 28 Juli 2022, Danamon menyetujui pemberian fasilitas kredit investasi kepada PT Bumi Megah Graha Utama (BMGU), entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 450.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, mulai tahun 2025 sampai dengan 2029. Pada tahun 2025, 2023 dan 2022, BMGU menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 143.936.753.591, Rp 23.377.000.000 dan Rp 29.798.666.478.

Pada tahun 2025, BMGU telah melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 5.539.131.925.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 191.573.288.144 dan Rp 53.175.666.478.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

On January 31, 2025, BRI agreed to give Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 1,000,000,000,000 with an annual interest rate of 7.00% (floating rate) and a term of 7 years. On March 12, 2025, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 1,000,000,000,000.

The loan amount as of December 31, 2025 amounted to Rp 1,000,000,000,000.

As of December 31, 2025, this loan is secured by a parcel of land owned by the Company, PT Bumi Paramudita Mas and PT Sinar Mas Intermoda, subsidiaries, with total area of 50,264 square meters, 16,769 square meters and 9,146 square meters, respectively (Notes 8 and 14).

Interest expense charged to operations in 2025 amounted to Rp 57,361,111,111 (Note 51).

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

On July 28, 2022, Danamon agreed to give investment credit facility to PT Bumi Megah Graha Utama (BMGU), a subsidiary, with a limit of Rp 450,000,000,000 with annual interest rate of 7.75% (floating rate) and will mature gradually starting in 2025 until 2029. In 2025, 2023 and 2022, BMGU received withdrawal from this facility amounting to Rp 143,936,753,591, Rp 23,377,000,000 and Rp 29,798,666,478, respectively.

In 2025, BMGU made a partial principal payment amounted to Rp 5,539,131,925.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 191,573,288,144 and Rp 53,175,666,478, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 7.118 m² (Catatan 8).

As of December 31, 2025 and 2024, this loan is secured by a parcel of land with total area of 7,118 square meters (Note 8).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 10.575.006.809 dan Rp 4.643.934.347 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 10,575,006,809 and Rp 4,643,934,347, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit dari Danamon di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh BMGU, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. BMGU telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by BMGU, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. BMGU has complied with all the loan covenants.

PT Bank Permata Tbk (Permata)

PT Bank Permata Tbk (Permata)

Pada tanggal 9 September 2021, Permata menyetujui pemberian fasilitas kredit *Term Loan* kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 625.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 5 tahun. Pada tanggal 27 Desember 2021, Perusahaan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp 25.000.000.000.

On September 9, 2021, Permata agreed to give Term Loan credit facility to the Company with a limit of Rp 625,000,000,000 with annual interest rate of 7.00% (floating rate) and a term of 5 years. On December 27, 2021, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 25,000,000,000.

Pada bulan Februari dan Juni 2022, Perusahaan menerima pencairan fasilitas pinjaman masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000 dan Rp 500.000.000.000.

In February and June 2022, the Company received withdrawal of this facility amounting to Rp 100,000,000,000 and Rp 500,000,000,000, respectively.

Pada tahun 2025 dan 2024, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 187.500.000.000 dan Rp 156.250.000.000.

In 2025 and 2024, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 187,500,000,000 and Rp 156,250,000,000, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 187.500.000.000 dan Rp 375.000.000.000.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 187,500,000,000 and Rp 375,000,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 90.558 m² (Catatan 14).

As of December 31, 2025 and 2024, this loan is secured by a parcel of land with total area of 90,558 square meters (Note 14).

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 21.492.187.502 dan Rp 33.485.460.068 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 21,492,187,502 and Rp 33,485,460,068, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit dari Permata di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by the Company, such as, among others, certain financial ratios; not to sell, rent and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. The Company has complied with all the loan covenants.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perusahaan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP, (Catatan 1c). Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp 55.288.810.869.

On October 23, 2024, the Company acquired shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk, parent entity of DRP, (Note 1c). The loan balance of DRP at acquisition date amounted to Rp 55,288,810,869.

Pada tanggal 22 Maret 2022, Panin menyetujui pemberian Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung (PTM-L) kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 29.300.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2025.

On March 22, 2022, Panin agreed to give Direct Capital Fixed Loan Facility (PTM-L) to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 29,300,000,000 with annual interest rate of 6.00% (floating rate) and will mature on March 23, 2025.

Pada tanggal 22 Februari 2024, Panin menyetujui pemberian Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung II (PTM-L II) kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 45.000.000.000 dengan suku bunga per tahun sebesar 8,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Februari 2029.

On February 22, 2024, Panin agreed to give Direct Capital Fixed Loan Facility II (PTM-L II) to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 45,000,000,000 with annual interest rate of 8.00% (floating rate) and will mature on February 22, 2029.

Pada tahun 2025 dan 2024, DRP menerima pencairan fasilitas PTM-L II masing-masing sebesar Rp 6.908.177.922 dan Rp 2.767.000.299.

In 2025 and 2024, DRP received withdrawal from PTM-L II facility amounting to Rp 6,908,177,922 and Rp 2,767,000,299, respectively.

Pada tahun 2025 dan 2024, DRP telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 33.912.000.000 dan Rp 288.000.000.

In 2025 and 2024, DRP made a partial principal payment amounting to Rp 33,912,000,000 and Rp 288,000,000, respectively.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 30.763.989.090 dan Rp 57.767.811.168.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 30,763,989,090 and Rp 57,767,811,168, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa beberapa bidang tanah seluas 72.428 m² milik DRP di Bekasi (Catatan 14).

As of December 31, 2024, this loan is secured by a parcel of lands with total area of 72,428 square meters owned by DRP in Bekasi (Note 14).

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 3.362.715.939 dan Rp 1.016.935.135 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 3,362,715,939 and Rp 1,016,935,135, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit dari Panin di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by DRP, such as, among others, certain financial ratios; not to sell and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. DRP has complied with all the loan covenants.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perusahaan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP, (Catatan 1c). Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp 9.092.091.219.

On October 23, 2024, the Company acquired shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk, parent entity of DRP, (Note 1c). The loan balance of DRP at acquisition date amounted to Rp 9,092,091,219.

Pada tanggal 4 November 2022, Maybank menyetujui pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,50% dengan jangka waktu 1 tahun Pinjaman Rekening Koran dan 3 tahun Pinjaman Berjangka. Tujuan dari pinjaman ini adalah untuk modal kerja di bidang konstruksi pembangunan Harvest City, Cileungsi, Bogor.

On November 4, 2022, Maybank agreed to give Construction Working Capital Credit Facility to DRP, a subsidiary, with a maximum limit of Rp 20,000,000,000 with annual interest rate of 8.50% with a term of 1 year Current Account Loan and 3 years Term Loan. The purpose of this loan is for working capital in the construction sector of Harvest City, Cileungsi, Bogor.

Pada tahun 2025 dan 2024, DRP menerima pencairan fasilitas pinjaman masing-masing sebesar Rp 2.245.883.987 dan Rp 6.177.018.553.

In 2025 and 2024, DRP received withdrawal of these facilities amounting to Rp 2,245,883,987 and Rp 6,177,018,553, respectively.

Pada tahun 2025, DRP melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 13.302.299.875. Sedangkan pada tahun 2024, DRP melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 4.212.693.883.

In 2025, DRP made full principal payment amounting to Rp 13,302,299,875. While in 2024, DRP made a partial principal payment amounting to Rp 4,212,693,883.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 11.056.415.888.

The loan amount as of December 31, 2024 amounted to Rp 11,056,415,888.

Pada tanggal 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 8.390 m² milik DRP di Bekasi dan Bogor (Catatan 14).

As of December 31, 2024, this loan is secured by a parcel of land with total area of 8,390 square meters owned by DRP located in Bekasi and Bogor (Note 14).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 505.494.070 dan Rp 199.584.076 (Catatan 51).

Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 505,494,070 and Rp 199,584,076 (Note 51).

Perjanjian kredit dari Maybank di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

Pinjaman Sindikasi

Pada tanggal 31 Maret 2021, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Papua dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk dengan jumlah maksimum fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 3.280.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,38% pada tahun 2025 dan 2024. Jangka waktu penarikan maksimal adalah 39 bulan sejak perjanjian ditandatangani atau 6 bulan sejak tanggal pengoperasian jalan tol seksi 1 berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, mana yang lebih dahulu terjadi, dengan jangka waktu pembayaran kembali adalah 15 tahun terhitung sejak tanggal perjanjian. Fasilitas tersebut akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek jalan tol seksi 1 (Serpong – Legok).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan segala harta kekayaan TBS, Hak Konsesi Pengusahaan Jalan Tol, seluruh tagihan dan pendapatan operasional dari pengoperasian jalan tol, termasuk pendapatan tol dan pendapatan usaha lain selama masa konsesi dan diikat secara fidusia dengan nilai penjaminan sebesar Rp 5.470.686.000.000.

Pada tahun 2022 dan 2023, TBS menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp 1.009.100.000.003 dan Rp 669.848.315.659. Pada tahun 2025 dan 2024, TBS menerima tambahan pencairan masing-masing sebesar Rp 46.350.044.269 dan Rp 1.082.149.686.527.

Pada tahun 2025 dan 2024, TBS telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp 16.065.026.426 dan Rp 3.727.482.303.

Jumlah pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 2.787.655.537.729 dan Rp 2.757.370.519.886.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by DRP, such as, among others, certain financial ratios; not to sell and/or transfer collateral to other parties; and other administrative requirements. DRP has complied with all the loan covenants.

Syndicated Loan

On March 31, 2021, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, obtained a syndicated loan facility from PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Papua and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk with a maximum total Investment Loan facility of Rp 3,280,000,000,000 and an annual interest rate of 7.38% in 2025 and 2024. Maximum loan withdrawal period is 39 months from the signing of the agreement or 6 months from the date of operation of the section 1 toll road based on Decision Letter issued by the Ministry of Public Works and Public Housing of Republic Indonesia, whichever occurs first, with repayment period of 15 years from the date of the agreement. This facility will be used for financing the construction of the section 1 toll road project (Serpong – Legok).

The loan facility is secured with all of the TBS assets, Toll Road Concession Rights, the whole toll road bills and operating revenues from toll road operations, including toll revenues and other income during the concession rights period and have been fiduciary binding amounting to Rp 5,470,686,000,000.

In 2022 and 2023, TBS has withdrawn from this facility amounting to Rp 1,009,100,000,003 and Rp 669,848,315,659, respectively. In 2025 and 2024, TBS received additional loan disbursement amounting to Rp 46,350,044,269 and Rp 1,082,149,686,527, respectively.

In 2025 and 2024, TBS made a partial principal payment amounting to Rp 16,065,026,426 and Rp 3,727,482,303, respectively.

The loan amount as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 2,787,655,537,729 and Rp 2,757,370,519,886, respectively.

Beban bunga yang dikapitalisasi ke aset konsesi dalam konstruksi untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar nihil dan Rp 74.516.598.779 (Catatan 19). Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 206.135.754.646 dan Rp 113.346.716.076 (Catatan 51).

Interest expense capitalized to concession assets in construction in 2025 and 2024 amounted to nil and Rp 74,516,598,779, respectively (Note 19). Interest expense charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 206,135,754,646 and Rp 113,346,716,076, respectively (Note 51).

Perjanjian kredit sindikasi di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh TBS, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. TBS telah memenuhi persyaratan pinjaman.

The aforementioned loan agreements contain requirements which should be fulfilled by TBS, such as, among others, certain financial ratios; and other administrative requirements. TBS has complied with all the loan covenants.

31. Liabilitas Sewa

Berikut adalah pembayaran sewa minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa:

	2025	2024
Jatuh tempo pembayaran:		
Kurang dari 1 tahun	10.735.438.525	7.234.172.808
Lebih dari 1 tahun tapi kurang dari 5 tahun	23.972.982.975	16.607.762.533
Lebih dari 5 tahun	56.000.448.176	55.919.008.968
Jumlah pembayaran sewa pembiayaan minimum	90.708.869.676	79.760.944.309
Bunga	(46.355.418.010)	(46.832.749.545)
Nilai sekarang pembayaran sewa minimum	44.353.451.666	32.928.194.764
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	8.504.379.327	3.026.259.572
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	35.849.072.339	29.901.935.192

Payments due in:
Not later than 1 year
Later than 1 year but not later than 5 years
Later than 5 years

Total minimum lease liabilities
Interest
Present value of minimum lease liabilities

Less: Current portion
Long-term portion of lease liabilities - net of current portion

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, liabilitas sewa termasuk liabilitas atas perolehan fasilitas panel surya oleh Perusahaan dari PT Surya Utama Nuansa, pihak berelasi (Catatan 55). Liabilitas sewa tidak memiliki jaminan dan berjangka waktu dua puluh lima (25) tahun, dengan suku bunga efektif 11,50% per tahun.

As of December 31, 2025 and 2024, lease liabilities include liabilities for the acquisition of solar panel facilities by the Company from PT Surya Utama Nuansa, a related party (Note 55). These liabilities are unsecured and have terms of twenty-five (25) years with effective interest rates at 11.50% per annum.

Beban bunga liabilitas sewa yang dibebankan pada laba rugi adalah masing-masing sebesar Rp 4.290.478.493 dan Rp 3.847.576.838 pada tahun 2025 dan 2024 (Catatan 51).

Interest expense on lease liabilities charged to operations in 2025 and 2024 amounted to Rp 4,290,478,493 and Rp 3,847,576,838, respectively (Note 51).

32. Utang Obligasi dan Sukuk Ijarah

Rincian utang obligasi adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Obligasi BSD IV Tahap 2	1.250.870.000.000	-
Obligasi BSD IV Tahap 1	500.000.000.000	-
Sukuk Ijarah II Tahap 2	500.000.000.000	-
Sukuk Ijarah II Tahap 1	500.000.000.000	-
Obligasi BSD III	252.750.000.000	800.000.000.000
Sukuk Ijarah I	136.500.000.000	200.000.000.000
Senior Notes - GPC VI	-	1.437.044.230.000
Jumlah penerbitan obligasi dan sukuk ijarah	3.140.120.000.000	2.437.044.230.000
Dikurangi:		
Biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah yang belum diamortisasi	(24.671.938.672)	(3.700.812.727)
Bersih	3.115.448.061.328	2.433.343.417.273
Bagian utang obligasi yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
Obligasi BSD IV tahap 1	-	547.250.000.000
Sukuk Ijarah I tahap 1	-	63.500.000.000
Senior Notes - GPC VI	-	1.437.044.230.000
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	-	(1.142.551.088)
Bersih	-	2.046.651.678.912
Bagian utang obligasi dan sukuk ijarah yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	3.115.448.061.328	386.691.738.361

32. Bonds Payable and Sukuk Ijarah

The following are the details of bonds payable:

	2025	2024
BSD IV Bonds Phase 2	-	-
BSD IV Bonds Phase 1	-	-
Sukuk Ijarah II Phase 2	-	-
Sukuk Ijarah II Phase 1	-	-
BSD III Bonds	800.000.000.000	-
Sukuk Ijarah I	200.000.000.000	-
Senior Notes - GPC VI	1.437.044.230.000	-
Total bonds and sukuk ijarah issued	2.437.044.230.000	-
Less:		
Unamortized bonds and sukuk ijarah issuance costs	(3.700.812.727)	-
Net	2.433.343.417.273	-
Less: current portion		
BSD IV Bonds phase 1	547.250.000.000	-
Sukuk Ijarah I phase 1	63.500.000.000	-
Senior Notes - GPC VI	1.437.044.230.000	-
Unamortized bonds issuance costs	(1.142.551.088)	-
Net	2.046.651.678.912	-
Long-term portion of bonds payable and sukuk ijarah	386.691.738.361	-

Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (BSD IV Tahap 2)

Pada tanggal 17 Desember 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (BSD IV Tahap 2) dengan nilai nominal sebesar Rp 1.250.870.000.000 yang diterbitkan dalam empat (4) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana obligasi ini digunakan untuk membayar beberapa pinjaman Perusahaan yang diperoleh dari bank.

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase II Year 2025 (BSD IV Phase 2)

On December 17, 2025, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase II Year 2025 (BSD IV Phase 2) with nominal value of Rp 1,250,870,000,000, which were divided into four (4) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange. The proceeds were used for payment of several Company loans obtained from banks.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Rincian dari Obligasi BSD IV Tahap 2 adalah sebagai berikut:

Seri/Series	Suku Bunga Tetap/ Fixed Interest Rate	Jatuh tempo/ Maturity Date	Nilai nominal/ Nominal value
A	5,50%	17 Desember/ December 17, 2028	73.405.000.000
B	6,00%	17 Desember/ December 17, 2030	458.205.000.000
C	6,25%	17 Desember/ December 17, 2032	509.255.000.000
D	6,50%	17 Desember/ December 17, 2035	210.005.000.000
Jumlah/Total			1.250.870.000.000

Obligasi BSD IV Tahap 2 diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir pada tanggal 17 Desember 2028. Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2030. Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2032. Bunga obligasi BSD IV Tahap 2 Seri D akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2035.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 2 di atas adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*) untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD IV Tahap 2 adalah sebesar Rp 42.717.457 pada tahun 2025 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Details of BSD IV Phase 2 bonds are as follows:

The BSD IV Phase 2 bonds have the following terms and conditions:

- Interest on Series A BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2028. Interest on Series B BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2030. Interest on Series C BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2032. Interest on Series D BSD IV Phase 2 bonds is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2035.
- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 2 bonds were rated as idAA (*Double A, Stable Outlook*), from May 27, 2025 to May 1, 2026.

Amortization of bonds issuance cost of BSD IV Phase 2 in 2025 amounted to Rp 42.717,457, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Beban bunga pada tahun 2025 adalah sebesar Rp 2.994.768.680 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

In 2025, interest expense on these bonds amounted to Rp 2,994,768,680, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (BSD IV Tahap 1)

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 (BSD IV Phase 1)

Pada tanggal 23 September 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (BSD IV Tahap 1) dengan nilai nominal sebesar Rp 500.000.000.000 yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana obligasi ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan modal kerja.

On September 23, 2025, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 (BSD IV Phase 1) with nominal value of Rp 500,000,000,000, which were divided into three (3) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange. The proceeds were used for infrastructure development and working capital.

Rincian dari Obligasi BSD IV Tahap 1 adalah sebagai berikut:

Details of BSD IV Phase 1 bonds are as follows:

Seri/Series	Suku Bunga Tetap/ Fixed Interest Rate	Jatuh tempo/ Maturity Date	Nilai nominal/ Nominal value
A	6,00%	23 September/ September 23, 2028	37.500.000.000
B	6,50%	23 September/ September 23, 2030	162.500.000.000
C	6,75%	23 September/ September 23, 2032	300.000.000.000
Jumlah/Total			500.000.000.000

Obligasi BSD IV Tahap 1 diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

The BSD IV Phase 1 bonds have the following terms and conditions:

- Bunga obligasi BSD IV Tahap 1 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir pada tanggal 23 September 2028. Bunga obligasi BSD IV Tahap 1 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2030. Bunga obligasi BSD IV Tahap 1 Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2032.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal peninjauan.
- Interest on Series A BSD IV Phase 1 bonds is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2028. Interest on Series B BSD IV Phase 1 bonds is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2030. Interest on Series C BSD IV Phase 1 bonds is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2032.
- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 1 di atas adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*) untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD IV Tahap 1 adalah sebesar Rp 253.922.270 pada tahun 2025 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Beban bunga pada tahun 2025 adalah sebesar Rp 9.000.347.222 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 2)

Pada tanggal 17 Desember 2025, Perusahaan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 2) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp 500.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk untuk modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah II Tahap 2 adalah sebagai berikut:

Seri/Series	Cicilan Imbalan Ijarah/ Ijarah Installment	Jatuh tempo/ Maturity Date	Nilai nominal/ Nominal value
A	21.250.000.000	17 Desember/ December 17, 2032	340.000.000.000
B	10.400.000.000	17 Desember/ December 17, 2035	160.000.000.000
Jumlah/Total			500.000.000.000

Sukuk Ijarah II diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 2 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir pada tanggal 17 Desember 2032. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 2 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 17 Maret 2026 dan berakhir tanggal 17 Desember 2035.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 1 bonds were rated as idAA (*Double A, Stable Outlook*), from May 27, 2025 to May 1, 2026.

Amortization of bonds issuance cost of BSD IV Phase 1 in 2025 amounted to Rp 253,922,270, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

In 2025, interest expense on these bonds amounted to Rp 9,000,347,222, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase II Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 2)

On December 17, 2025, the Company issued Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase II Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 2) with nominal value of Rp 500,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in Indonesia Stock Exchange The proceeds were used for working capital.

Details of Sukuk Ijarah II Phase 2 are as follows:

Sukuk Ijarah II have the following terms and conditions:

- Ijarah installment of Series A Sukuk Ijarah II Phase 2 is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2032. Ijarah installment of Series B Sukuk Ijarah II Phase 2 is payable on quarterly basis from March 17, 2026 to December 17, 2035.

- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 2 di atas adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah II Tahap 2 adalah sebesar Rp 15.771.049 untuk tahun 2025 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Cicilan imbalan ijarah pada tahun 2025 adalah sebesar Rp 1.230.833.333 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 1)

Pada tanggal 23 September 2025, Perusahaan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II Tahap 1) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp 500.000.000.000 yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah II Tahap 1 adalah sebagai berikut:

<u>Seri/Series</u>	<u>Cicilan Imbalan Ijarah/ Ijarah Installment</u>	<u>Jatuh tempo/ Maturity Date</u>	<u>Nilai nominal/ Nominal value</u>
A	3.000.000.000	23 September/ September 23, 2028	50.000.000.000
B	9.750.000.000	23 September/ September 23, 2030	150.000.000.000
C	20.250.000.000	23 September/ September 23, 2032	300.000.000.000
Jumlah/ <i>Total</i>			<u>500.000.000.000</u>

- The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 2 bonds were rated as idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*), from May 27, 2025 to May 1, 2026.

Amortization of issuance cost of Sukuk Ijarah II Phase 2 amounted to Rp 15,771,049, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or losses (Note 51).

In 2025, ijarah installment amounted to Rp 1,230,833,333, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase I Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 1)

On September 23, 2025, the Company issued Continuous Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Phase I Year 2025 (Sukuk Ijarah II Phase 1) with nominal value of Rp 500,000,000,000, which were divided into three (3) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in Indonesia Stock Exchange The proceeds were used for infrastructure development and working capital.

Details of Sukuk Ijarah II Phase 1 are as follows:

Sukuk Ijarah II diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 1 Seri A akan dibayarkan setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir pada tanggal 23 September 2028. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 1 Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2030. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Tahap 1 Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2032.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2025, peringkat obligasi BSD IV Tahap 1 di atas adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah II Tahap 1 adalah sebesar Rp 312.760.632 untuk tahun 2025 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Cicilan imbalan ijarah pada tahun 2025 adalah sebesar Rp 8.983.333.334 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (BSD III)

Pada tanggal 7 April 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (BSD III) dengan nilai nominal sebesar Rp 800.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Sukuk Ijarah II have the following terms and conditions:

- Ijarah installment of Series A Sukuk Ijarah II Phase 1 is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2028. Ijarah installment of Series B Sukuk Ijarah II Phase 1 is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2030. Ijarah installment of Series C Sukuk Ijarah II Phase 1 is payable on quarterly basis from December 23, 2025 to September 23, 2032.
- The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of September 22, 2025, the abovementioned BSD IV Phase 1 bonds were rated as idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*), from May 27, 2025 to May 1, 2026.

Amortization of issuance cost of Sukuk Ijarah II Phase 1 amounted to Rp 312,760,632, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or losses (Note 51).

In 2025, ijarah installment amounted to Rp 8,983,333,334, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds III Phase I Year 2022 (BSD III)

On April 7, 2022, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds III Phase I Year 2022 (BSD III) with nominal value of Rp 800,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk (previously PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Rincian dari Obligasi BSD III adalah sebagai berikut:

<i>Seri/Series</i>	<i>Suku Bunga Tetap/ Fixed Interest Rate</i>	<i>Jatuh tempo/ Maturity Date</i>	<i>Nilai nominal/ Nominal value</i>
A	6,75%	7 April/April 7, 2025	547.250.000.000
B	7,75%	7 April/April 7, 2027	252.750.000.000
Jumlah/Total			800.000.000.000

Pada bulan April 2025, Perusahaan melunasi seluruh Obligasi BSD III Seri A sejumlah Rp 547.250.000.000.

Obligasi BSD III diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga obligasi BSD III Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2025. Bunga obligasi BSD III Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2027. Pembayaran bunga obligasi terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok obligasi.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 28 Mei 2025 dan 10 Januari 2025, peringkat obligasi BSD III di atas masing-masing adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*) dan idAA (*Double A, Stable Outlook*) masing-masing untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026 dan untuk periode 10 Januari 2025 sampai dengan 1 Januari 2026.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD III masing-masing adalah sebesar Rp 1.418.142.860 dan Rp 3.201.966.461 pada tahun 2025 dan 2024 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Beban bunga pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 29.547.447.917 dan Rp 56.527.500.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Details of BSD III bonds are as follows:

In April 2025, the Company has fully redeemed BSD III bonds Series A amounting to Rp 547,250,000,000.

The BSD III bonds have the following terms and conditions:

- Interest on Series A BSD III bonds is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2025. Interest on Series B BSD III bonds is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2027. The last interest payment will be on the date of settlement of the bonds.
- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of May 28, 2025 and January 10, 2025, the abovementioned BSD III bonds were rated as idAA (*Double A, Stable Outlook*) and idAA (*Double A, Stable Outlook*), respectively, from May 27, 2025 to May 1, 2026 and from January 10, 2025 to January 1, 2026, respectively.

Amortization of bonds issuance cost of BSD III in 2025 and 2024 amounted to Rp 1,418,142,860 and Rp 3,201,966,461, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

In 2025 and 2024, interest expense on these bonds amounted to Rp 29,547,447,917 and Rp 56,527,500,000, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

**Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong
Damai Tahap I Tahun 2022 (Sukuk Ijarah I)**

Pada tanggal 7 April 2022, Perusahaan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (Sukuk Ijarah I) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp 200.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah I adalah sebagai berikut:

Seri/Series	Cicilan Imbalan Ijarah Ijarah Installment
A	4.286.250.000
B	10.578.750.000
Jumlah/Total	

Pada bulan April 2025, Perusahaan melunasi seluruh Sukuk Ijarah I Seri A sejumlah Rp 63.500.000.000.

Sukuk Ijarah I diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah I Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2025. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah I Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2027. Pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok sukuk ijarah.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

**Continuous Sukuk Ijarah I Bumi Serpong
Damai Phase I Year 2022 (Sukuk Ijarah I)**

On April 7, 2022, the Company issued Continuous Sukuk Ijarah I Bumi Serpong Damai Phase I Year 2022 (Sukuk Ijarah I) with nominal value of Rp 200,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank KB Indonesia Tbk (previously PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange. The proceeds were used for working capital.

Details of Sukuk Ijarah I are as follows:

Jatuh tempo/ Maturity Date	Nilai nominal/ Nominal value
7 April/April 7, 2025	63.500.000.000
7 April/April 7, 2027	136.500.000.000
	200.000.000.000

In April 2025, the Company has fully redeemed Sukuk Ijarah I Series A amounting to Rp 63,500,000,000.

Sukuk Ijarah I have the following terms and conditions:

- Ijarah installment of Series A Sukuk Ijarah I is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2025. Ijarah installment of Series B Sukuk Ijarah I is payable on quarterly basis from July 7, 2022 to April 7, 2027. The last ijarah installment payment will be on the date of settlement of sukuk ijarah.
- The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 28 Mei 2025 dan 10 Januari 2025, peringkat obligasi BSD III di atas masing-masing adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) dan idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*) masing-masing untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026 dan untuk periode 10 Januari 2025 sampai dengan 1 Januari 2026.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah I masing-masing adalah sebesar Rp 463.221.128 dan Rp 681.474.048 pada tahun 2025 dan 2024 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Cicilan imbalan ijarah pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 11.780.520.833 dan Rp 14.865.000.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Atas utang obligasi dan sukuk ijarah tersebut, Perusahaan harus memenuhi batasan rasio keuangan tertentu. Perusahaan telah memenuhi persyaratan tersebut.

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) VI

Pada tanggal 23 Januari 2020, GPC, entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US\$ 300.000.000. Seluruh "Senior Notes" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC VI diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 23 Januari 2025.
- Suku bunga "Senior Notes" adalah tetap sebesar 5,95% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "Senior Notes" GPC V akan dibayar setiap semester mulai tanggal 23 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 23 Januari 2025.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "Senior Notes" GPC VI di atas masing-masing adalah BA-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of May 28, 2025 and January 10, 2025, the abovementioned BSD III bonds were rated as idAA(sy) (*Double A Sharia, Stable Outlook*) and idAA(sy) (*Double A Sharia, Stable Outlook*), respectively, from May 27, 2025 to May 1, 2026 and from January 10, 2025 to January 1, 2026, respectively.

Amortization of issuance cost of Sukuk Ijarah I in 2025 and 2024 amounted to Rp 463,221,128 and Rp 681,474,048, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

In 2025 and 2024, ijarah installment amounted to Rp 11,780,520,833 and Rp 14,865,000,000, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

For the bonds payable and sukuk ijarah, the Company must meet certain financial ratios requirements. The Company has complied with the covenants.

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) VI

On January 23, 2020, GPC, a subsidiary, issued "Senior Notes" with nominal value of US\$ 300,000,000. All "Senior Notes" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

The GPC VI Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on January 23, 2025.
- Interest of the "Senior Notes" is at a fixed rate of 5.95% per annum for the first year until the fifth year.
- Interest on GPC V "Senior Notes" is payable on semi-annually from July 23, 2020 to January 23, 2025.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC VI "Senior Notes" were rated as BA-3 and BB- (*non-investment grade* and speculative in nature), respectively.

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

Pada bulan Januari 2025, GPC, entitas anak, melakukan pelunasan seluruh Senior Notes sebesar US\$ 88.915.000 atau senilai Rp 1.445.668.985.000. Pada bulan November 2023, GPC, entitas anak, melakukan pelunasan sebagian Senior Notes lebih awal sebesar US\$ 211.085.000 atau senilai Rp 3.247.331.640.000.

In January 2025, GPC, a subsidiary, has redeemed all Senior Notes amounting to US\$ 88,915,000 or equivalent to Rp 1,445,668,985,000. In November 2023, GPC, a subsidiary, has redeemed portion of Senior Notes amounting to US\$ 211,085,000 or equivalent to Rp 3,247,331,640,000.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC VI masing-masing adalah sebesar Rp 354.446.200 dan Rp 5.329.174.727 pada tahun 2025 dan 2024 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

Amortization of issuance cost of GPC VI Senior Notes in 2025 and 2024 amounted to Rp 354,446,200 and Rp 5,329,174,727, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Beban bunga pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 5.495.542.000 dan Rp 84.148.904.324 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 51).

In 2025 and 2024, interest expense on these notes amounted to Rp 5,495,542,000 and Rp 84,148,904,324, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 51).

Perusahaan, bersama dengan PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona dan PT Trans Bumi Serbaraja, entitas-entitas anak, secara bersama-sama menjamin pembayaran secara tepat waktu atas pokok, premium jika ada, bunga, dan semua jumlah terhutang lainnya yang jatuh tempo berdasarkan Surat Sanggup dan Kontrak Obligasi.

The Company, together with PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona and PT Trans Bumi Serbaraja, subsidiaries, guarantee the timely payment of the principal, premium, if any, interest, and all other amounts due on the Notes and the Indenture.

33. Taksiran Liabilitas untuk Pengembangan Prasarana

Akun ini merupakan estimasi dari biaya yang harus dikeluarkan oleh Grup di masa mendatang untuk pembuatan jalan dan saluran, jembatan, pertamanan, fasilitas listrik, air minum, *land grading* dan lain-lain atas bagian tanah yang telah terjual.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah taksiran telah mencukupi estimasi biaya yang akan terjadi di masa mendatang.

33. Estimated Liabilities for Future Improvements

This account represents the estimated costs which will be incurred by the Group in future periods for road paving, bridge, landscaping, electricity and water installation, land grading and other costs on the sold land.

As of December 31, 2025 and 2024, the management believes that the balance is adequate to cover the estimated costs to be incurred in the future.

34. Provisi Pelapisan Jalan Tol

Akun ini merupakan provisi pelapisan ulang jalan tol Serpong-Balaraja.

Mutasi akun ini adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	17.209.577.100	7.767.716.488	Beginning balance
Penambahan	17.121.558.303	9.441.860.612	Addition
Saldo akhir	34.331.135.403	17.209.577.100	Ending balance

34. Provision for Overlay

This account represents provision for overlay for Serpong-Balaraja toll road.

The movement in this account is as follows:

35. Utang atas Akuisisi Saham

Pada tanggal 31 Desember 2024, utang atas akuisisi saham merupakan utang kepada Top Global Limited (TGL), pihak ketiga, sebesar Rp 1.104.803.827.229 sehubungan dengan pembelian 4.390.121.595 saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) dari TGL atau sebesar 91,99% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam SMDM (Catatan 1c), yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan September 2025 sebesar Rp 1.196.395.072.105.

35. Liability for Acquisition of Shares

As of December 31, 2024, liability for acquisition of shares represents payable to Top Global Limited (TGL), a third party, amounting to Rp 1,104,803,827,229 related to acquisition of 4,390,121,595 shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) from TGL or equivalent to 91.99% of total paid-up capital of SMDM (Note 1c), which was settled by the Company in September 2025 amounted to Rp 1,196,395,072,105.

36. Liabilitas Lain-lain

	2025	2024	
Utang pengurusan sertifikat	42.811.531.816	44.998.821.981	Payable for processing of land certificate
Utang titipan	28.977.492.584	10.246.713.452	Deposits
Utang konsumen atas pembatalan penjualan	12.754.252.127	12.513.010.533	Payable to customers arising on sale cancellations
Utang pengurusan BPHTB	4.682.234.411	1.931.845.353	Payable for processing of BPHTB
Utang dividen	-	83.848.529.318	Dividend payable
Lain-lain	128.933.583.854	117.544.703.616	Others
Jumlah	218.159.094.792	271.083.624.253	Total

Pada tanggal 31 Desember 2024, utang dividen merupakan utang PT Duta Cakra Pesona, entitas anak, atas pembagian dividen kepada kepentingan nonpengendali sebesar Rp 83.848.529.318 yang telah dibayarkan pada bulan Februari 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2024, lain-lain termasuk utang pihak berelasi sebesar Rp 3.151.590 yang diterima Global Prime Treasury Pte. Ltd., entitas anak, dari Sinarmas Land Limited, pihak berelasi (Catatan 55), untuk keperluan jangka pendek.

36. Other Liabilities

As of December 31, 2024, dividend payable represents payable of PT Duta Cakra Pesona, a subsidiary, for the distribution of dividends to non-controlling interests amounting to Rp 83,848,529,318 which has been paid in February 2025.

As of December 31, 2024, others include amount due to a related party amounting to Rp 3,151,590, which was received by Global Prime Treasury Pte. Ltd., a subsidiary, from Sinarmas Land Limited, a related party (Note 55), for short-term advance.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

37. Pengukuran Nilai Wajar

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset dan liabilitas tertentu Grup:

37. Fair Value Measurement

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain assets and liabilities:

2025				
Pengukuran nilai wajar menggunakan/				
Fair value measurement using:				
	Harga kuotasi dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs (Level 3)	
Nilai Tercatat/ Carrying Values				
Aset yang diukur pada nilai wajar:				
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi				
Golden Ray Ventures LP Partnership Interest (Catatan 5)	941.332.830.345	-	-	941.332.830.345
EVOF IV Partnership Interest (Catatan 5)	107.932.073.658	-	-	107.932.073.658
Reksadana - Japan Thematic Fund (Catatan 5)	12.964.095.000	-	12.964.095.000	-
Reksadana - Cable Road (Catatan 5)	442.602.683.748	-	442.602.683.748	-
Reksadana - Ascend Global Investment Fund SPC - OSP (Catatan 5)	236.175.855.030	-	-	236.175.855.030
Reksadana - Global Gateway Investment (Catatan 5)	66.996.697.632	-	66.996.697.632	-
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	15.987.288.390	15.987.288.390	-	-
Surat utang konversi - Imajin Technologies Pte., Ltd. (Catatan 5)	15.103.800.000	-	-	15.103.800.000
Surat utang konversi - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Catatan 5)	8.325.000.000	-	-	8.325.000.000
Surat utang konversi - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Catatan 5)	3.578.795.064	-	-	3.578.795.064
Surat utang konversi - PT Social Berkas Kreatif Indonesia (Catatan 5)	3.356.400.000	-	-	3.356.400.000
Surat utang konversi - PT Teknologi Memudahkan Bisnis (Catatan 5)	1.590.000.000	-	-	1.590.000.000
Investasi pada entitas asosiasi				
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 13)	3.817.920.410.605	-	3.817.920.410.605	-
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain				
Investasi dalam saham:				
PT Dana Digital Group (dahulu PT Elang Andalan Nusantara) (Catatan 13)	379.441.416.806	-	-	379.441.416.806
PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Catatan 13)	6.200.000.000	-	6.200.000.000	-
Amoda Pte., Ltd. (Catatan 13)	8.523.393.198	-	-	8.523.393.198
PT Increase Laboratorium Indonesia (Catatan 13)	4.451.848.500	-	-	4.451.848.500
Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Catatan 13)	4.195.500.000	-	-	4.195.500.000
Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Catatan 13)	8.377.641.528	-	-	8.377.641.528
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Catatan 13)	50.346.000.000	-	-	50.346.000.000
Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Catatan 13)	16.781.134.218	-	-	16.781.134.218
PT Damai Indah Golf Tbk (Catatan 13)	92.962.000.000	-	92.962.000.000	-
PT Bintaro Serpong Damai (Catatan 13)	5.133.000.000	-	5.133.000.000	-
Aset yang nilai wajarnya disajikan:				
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan				
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 15)	311.360.931.970	-	3.639.220.707.475	-
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan				
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	11.421.978.850.908	-	28.006.473.000.000	-
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan				
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)				
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	13.242.662.814.963	-	13.242.662.814.963	-
Setoran jaminan (Catatan 25)	480.877.818.325	-	478.924.594.927	-
Liabilitas sewa (Catatan 31)	44.353.451.666	-	44.353.451.666	-
Utang obligasi dan sukuk ijarah (Catatan 32)	3.115.448.061.328	3.161.442.527.500	-	-
Assets measured at fair value:				
Financial assets at FVPL				
Golden Ray Ventures LP Partnership Interest (Note 5)				
EVOF IV Partnership Interest (Note 5)				
Mutual fund - Japan Thematic Fund (Note 5)				
Mutual fund - Cable Road (Note 5)				
Mutual fund - Ascend Global Investment Fund SPC - OSP (Note 5)				
Mutual fund - Global Gateway Investment (Note 5)				
Mutual fund - Morgan Stanley Singapore (Note 5)				
Convertible note - PT Imajin Technologies Pte., Ltd. (Note 5)				
Convertible note - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Note 5)				
Convertible note - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Note 5)				
Convertible note - PT Social Berkas Kreatif Indonesia (Note 5)				
Convertible note - PT Teknologi Memudahkan Bisnis (Note 5)				
Investment in associate				
DIRE Simas Plaza Indonesia (Note 13)				
Financial assets at FVOCI				
Investment in shares:				
PT Dana Digital Group (formerly PT Elang Andalan Nusantara) (Note 13)				
PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Note 13)				
Amoda Pte., Ltd. (Note 13)				
PT Increase Laboratorium Indonesia (Note 13)				
Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Note 13)				
Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Note 13)				
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Note 13)				
Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Note 13)				
PT Damai Indah Golf Tbk (Note 13)				
PT Bintaro Serpong Damai (Note 13)				
Assets for which fair values are disclosed:				
Property and equipment carried at cost				
Land, buildings and machinery (Note 15)				
Investment properties carried at cost				
Land and buildings (Note 16)				
Liabilities for which fair values are disclosed:				
(including current and noncurrent portion)				
Long-term bank loans (Note 30)				
Security deposits (Note 25)				
Lease liabilities (Note 31)				
Bonds payable and sukuk ijarah (Note 32)				

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

		2024				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan/ Fair value measurement using:				
		Harga kuotasi dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs (Level 3)		
Nilai Tercatat/ Carrying Values						
Aset yang diukur pada nilai wajar:						
Aset keuangan yang diukur pada						
nilai wajar melalui laba rugi						
EVOF IV Partnership Interest (Catatan 5)	110.984.114.598	-	-	110.984.114.598		Financial assets at FVPL
Reksadana - Ascend Global Investment Fund						EVOF IV Partnership Interest (Note 5)
SPC - OSP (Catatan 5)	227.473.943.792	-	-	227.473.943.792		Mutual fund - Ascend Global Investment Fund
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	14.758.152.518	14.758.152.518	-	-		SPC - OSP (Note 5)
Reksadana - Project Amos Investment (Catatan 5)	468.698.000.000	-	468.698.000.000	-		Mutual fund - Morgan Stanley Singapore (Note 5)
Reksadana - Cable Road (Catatan 5)	423.293.759.655	-	423.293.759.655	-		Mutual fund - Project Amos Investment (Note 5)
Surat utang konversi - PT Ada Untuk Dunia (Catatan 5)	4.848.600.000	-	-	4.848.600.000		Mutual fund - Cable Road (Note 5)
Surat utang konversi - Imajin Technologies Pte., Ltd. (Catatan 5)	6.464.800.000	-	-	6.464.800.000		Convertible note - PT Ada Untuk Dunia (Note 5)
Surat utang konversi - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Catatan 5)	3.446.578.824	-	-	3.446.578.824		Convertible note - PT Imajin Technologies Pte., Ltd. (Note 5)
Surat utang konversi - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Catatan 5)	8.325.000.000	-	-	8.325.000.000		Convertible note - Ringkas Asia Pte., Ltd. (Note 5)
Investasi pada entitas asosiasi						Convertible note - PT Generasi Muda Indonesia Utama (Note 5)
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 13)	3.765.385.404.585	-	3.765.385.404.585	-		Investment in associate
						DIRE Simas Plaza Indonesia (Note 13)
Aset keuangan yang diukur pada						
nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain						
Investasi dalam saham:						
PT Dana Digital Group (dahulu PT Elang Andalan Nusantara) (Catatan 13)	365.346.634.553	-	-	365.346.634.553		Financial assets at FVOCI
PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Catatan 13)	6.200.000.000	-	6.200.000.000	-		Investment in shares:
Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Catatan 13)	4.040.500.000	-	-	4.040.500.000		PT Dana Digital Group (formerly PT Elang Andalan Nusantara) (Note 13)
Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Catatan 13)	8.068.135.048	-	-	8.068.135.048		PT Muara Juara Kreasi Indonesia (Note 13)
Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Catatan 13)	48.486.000.000	-	-	48.486.000.000		Brik Construction Tech Pte., Ltd. (Note 13)
Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Catatan 13)	16.161.166.202	-	-	16.161.166.202		Vidi Vici Digital Pte., Ltd. (Note 13)
PT Damai Indah Golf Tbk (Catatan 13)	88.426.000.000	-	88.426.000.000	-		Liven Indonesia Holding Pte., Ltd. (Note 13)
PT Bintaro Serpong Damai (Catatan 13)	5.842.000.000	-	5.842.000.000	-		Digital Classifieds Group Pty., Ltd. (Note 13)
						PT Damai Indah Golf Tbk (Note 13)
						PT Bintaro Serpong Damai (Note 13)
Aset yang nilai wajarnya disajikan:						
Aset tetap yang dicatat pada biaya						
perolehan						
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 15)	288.713.136.304	-	3.367.650.000.000	-		Assets for which fair values are disclosed:
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan						Property and equipment
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	11.024.741.539.304	-	23.871.214.057.475	-		carried at cost
						Land, buildings and machinery (Note 15)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan						
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)						
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	11.964.390.500.311	-	11.964.390.500.311	-		Investment properties
Setoran jaminan (Catatan 25)	446.488.250.098	-	447.677.898.626	-		carried at cost
Liabilitas sewa (Catatan 31)	32.928.194.764	-	32.928.194.764	-		Land and buildings (Note 16)
Utang obligasi dan sukuk ijarah (Catatan 32)	2.433.343.417.273	2.428.994.364.620	-	-		Liabilities for which fair values are disclosed:
						(including current and noncurrent portion)
						Long-term bank loans (Note 30)
						Security deposits (Note 25)
						Lease liabilities (Note 31)
						Bonds payable and sukuk ijarah (Note 32)

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif adalah berdasarkan kuotasi harga pasar pada tanggal pelaporan. Pasar dianggap aktif apabila kuotasi harga tersedia sewaktu-waktu dan dapat diperoleh secara rutin dari bursa, pedagang efek, perantara efek, kelompok industri atau badan penyedia jasa penentuan harga, atau badan pengatur, dan harga tersebut mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan rutin dalam suatu transaksi yang wajar. Kuotasi harga pasar yang digunakan untuk aset keuangan yang dimiliki oleh Grup adalah harga penawaran (*bid price*) terkini. Instrumen ini termasuk dalam hirarki Level 1. Nilai wajar investasi dalam reksadana tertentu, utang obligasi dan sukuk ijarah diukur menggunakan harga kuotasi terakhir yang dipublikasikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The fair value of financial instruments traded in active markets is based on quoted market prices at the reporting date. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available from an exchange, dealer, or broker, industry group pricing service, or regulatory agency, and those prices represent actual and regularly occurring market transaction on an arm's lengths basis. The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price. These instruments are included in Level 1. The fair value of investments in certain mutual funds, bonds payable and sukuk ijarah are measured based on the latest quoted price as of December 31, 2025 and 2024.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian ini memaksimalkan penggunaan data pasar yang dapat diobservasi yang tersedia dan sesedikit mungkin mengandalkan estimasi spesifik yang dibuat oleh entitas. Jika seluruh input signifikan yang dibutuhkan untuk menentukan nilai wajar dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 2. Nilai wajar investasi dalam reksadana tertentu dan entitas asosiasi tertentu diukur menggunakan harga kuotasi untuk aset yang identik atau serupa di pasar aktif dan pasar yang tidak aktif. Nilai wajar setoran jaminan, liabilitas sewa dan utang bank jangka panjang diestimasi berdasarkan arus kas yang didiskontokan menggunakan suku bunga pasar yang dapat diobservasi.

Informasi tentang pengukuran nilai wajar untuk aset non-keuangan yang termasuk hirarki Level 2 adalah sebagai berikut:

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximize the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity's specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2. The fair value of investments in certain mutual funds and certain investment in associate are measured based on quoted price for identical or similar assets in active and inactive market. The fair value of security deposits, lease liabilities and long-term bank loans are estimated based on discounted cash flows using interest rate which is market observable.

The information about fair value measurements of non-financial assets categorized as Level 2 follows:

Keterangan/ Description	Teknik penilaian/ Valuation Technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Unobservable Input	Rentang (Rata-rata tertimbang)/ Range (Weighted Average)
Properti investasi/ Investment properties	Arus kas diskonto/ Discounted cash flows	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ Long-term net operating income	8,66% - 13,14%
	Pendekatan pasar pembandingan/ Market-comparable approach	Estimasi harga jual per meter persegi/ Estimated selling price per square meters	Rp 12.000.000 - Rp 40.000.000
	Pendekatan biaya pengganti/Replacement cost approach	Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi depresiasi/ Estimated replacement cost net of depreciation	-
Aset tetap/ Property and equipment	Arus kas diskonto/ Discounted cash flow	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ Long-term net operating income	12,44%

Jika satu atau lebih input signifikan tidak diambil dari data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 3. Nilai wajar investasi pada Golden Ray Ventures LP Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest, reksadana – Ascend Global Investment Fund SPC - OSP dan investasi pada surat utang konversi berdasarkan harga transaksi terakhir dan nilai wajar investasi dalam saham diestimasi dengan pendekatan pasar.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in Level 3. The fair value of investment in Golden Ray Ventures LP Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest, mutual fund – Ascend Global Investment Fund SPC - OSP and investment in convertible note was made with reference to price of recent transaction and the fair value of investment in shares was made using market approach.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

38. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan data dari Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/ Name of Stockholder	2025 dan/and 2024		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	8.522.862.464	40,75	852.286.246.400
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	25,94	542.596.448.600
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,80	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,23	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,77	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	84.029.010	0,40	8.402.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,21	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,21	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal	12.714.670	0,06	1.271.467.000
PT Serasi Niaga Sakti	46.090	0,00	4.609.000
Masyarakat/Public	5.926.244.412	28,35	592.624.441.200
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	20.913.395.112	100,00	2.091.339.511.200
Saham treasuri/Treasury shares	257.970.700		25.797.070.000
Jumlah/Total	21.171.365.812		2.117.136.581.200

Selama tahun 2024, PT Paraga Artamida (PAM) melakukan pembelian saham dari masyarakat sebesar 126.886.700 saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025, saham yang dimiliki masyarakat termasuk saham yang dimiliki oleh Muktar Widjaja (Presiden Komisaris) dan Michael Jackson Purwanto Widjaja (Wakil Presiden Direktur) masing-masing sebanyak 106.210.500 saham dan 13.123.100 saham atau masing-masing sebesar 0,508% dan 0,063%.

Pada tanggal 31 Desember 2024, saham yang dimiliki masyarakat termasuk saham yang dimiliki oleh Muktar Widjaja (Presiden Komisaris) dan Michael Jackson Purwanto Widjaja (Wakil Presiden Direktur) masing-masing sebanyak 106.210.500 saham dan 9.830.700 saham atau masing-masing sebesar 0,508% dan 0,047%.

38. Capital Stock

The Company's stockholders based on "Securities Administration Agency" follows:

	2025 dan/and 2024		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	8.522.862.464	40,75	852.286.246.400
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	25,94	542.596.448.600
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,80	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,23	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,77	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	84.029.010	0,40	8.402.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,21	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,21	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,14	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal	12.714.670	0,06	1.271.467.000
PT Serasi Niaga Sakti	46.090	0,00	4.609.000
Masyarakat/Public	5.926.244.412	28,35	592.624.441.200
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	20.913.395.112	100,00	2.091.339.511.200
Saham treasuri/Treasury shares	257.970.700		25.797.070.000
Jumlah/Total	21.171.365.812		2.117.136.581.200

During 2024, PT Paraga Artamida (PAM) purchased shares from public totaling to 126,886,700 shares.

As of December 31, 2025, shares owned by public including shares owned by Muktar Widjaja (President Commissioner) and Michael Jackson Purwanto Widjaja (Vice President Director) totaled to 106,210,500 shares and 13,123,100 shares, respectively, or equivalent to 0.508% and 0.063%, respectively.

As of December 31, 2024, shares owned by public including shares owned by Muktar Widjaja (President Commissioner) and Michael Jackson Purwanto Widjaja (Vice President Director) totaled to 106,210,500 shares and 9,830,700 shares, respectively, or equivalent to 0.508% and 0.047%, respectively.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembelian kembali saham Perusahaan (saham treasury) dengan jumlah sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) atau sebesar 1.924.669.600 saham dari modal ditempatkan dan disetor dalam jangka waktu delapan belas (18) bulan. Alasan dilakukannya pembelian kembali saham Perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai pemegang saham. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saham treasury Perusahaan adalah sebesar 257.970.700 saham dengan jumlah harga perolehan sebesar Rp 288.001.650.093. Perusahaan memiliki hak untuk menerbitkan kembali saham-saham tersebut di kemudian hari.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Seluruh saham yang diterbitkan oleh Perusahaan telah disetor penuh.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi. Grup memantau modalnya dengan menggunakan analisa *gearing ratio* (rasio utang terhadap modal), yakni membagi utang bersih terhadap jumlah modal. Struktur modal Grup terdiri dari ekuitas dan pinjaman diterima dikurangi dengan kas dan setara kas.

Rasio utang bersih terhadap modal pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Jumlah utang	16.358.110.876.291	14.424.361.123.307	Total borrowings
Dikurangi: kas dan setara kas	10.283.536.306.860	8.957.981.035.066	Less: cash and cash equivalents
Utang bersih	6.074.574.569.431	5.466.380.088.241	Net debt
Jumlah ekuitas	52.668.904.684.347	47.319.328.154.004	Total equity
Rasio utang terhadap modal	11,53%	11,55%	Gearing ratio

On June 27, 2018, through the Extraordinary Stockholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to buy back the Company shares (treasury shares) for a maximum of ten percent (10%) or amounting to 1,924,669,600 shares of the issued and paid-up capital within a period of eighteen (18) months. The reason of the buy back is to increase the shares value for shareholders. As of December 31, 2025 and 2024, the Company's treasury shares totaled to 257,970,700 shares with purchase price amounting to Rp 288,001,650,093. The Company has the right to re-issue these shares at a later date.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the shares of the Company are listed in the Indonesia Stock Exchange and all of the issued shares are fully paid.

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. The Group monitors its capital using gearing ratios, by dividing net debt by total capital. The Group's capital structure consists of equity and loans received reduced by cash and cash equivalents.

Ratio of net debt to capital as of December 31, 2025 and 2024 follows:

39. Tambahan Modal Disetor

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Selisih antara jumlah yang diterima atas penerbitan modal saham	8.875.774.944.413	8.875.774.944.413
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(1.430.552.818.801)	(1.425.740.347.784)
Dampak pengampunan pajak	12.938.945.879	12.938.945.879
Jumlah	<u>7.458.161.071.491</u>	<u>7.462.973.542.508</u>

Pada bulan Juni 2025, Perusahaan dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Bumi Tirta Mas (BTM) kepada entitas sepengendali (Catatan 1c). Selisih antara nilai penjualan dengan total aset bersih atas penyertaan saham di BTM sebesar Rp 4.812.471.017 dicatat pada akun "Tambahan modal disetor".

39. Additional Paid-in Capital

The detail of additional paid-in capital follows:

Additional paid-in capital in connection with the issuance of shares
Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Impact of tax amnesty program
Total

In June 2025, the Company and PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Bumi Tirta Mas (BTM) to entities under common control (Note 1c). The difference between the sales price and total net assets in BTM amounting to Rp 4,812,471,017 was recorded under "Additional paid-in capital" account.

40. Ekuitas Pada Perubahan Ekuitas Lainnya Dari Entitas Asosiasi

Pada tahun 2017, PT Karawang Bukit Golf (KBG), entitas asosiasi, menerbitkan saham baru. KBG mencatat selisih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal saham diakui sebagai tambahan modal disetor. Bagian Perusahaan atas tambahan modal disetor dari entitas asosiasi tersebut adalah sebesar Rp 459.993.195 yang dibukukan pada akun "Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi".

40. Share in Other Changes in Equity of An Associate

In 2017, PT Karawang Bukit Golf (KBG), an associate, issued new shares. KBG recorded difference between cash proceeds and nominal value of shares as additional paid-in capital. The Company's share on additional paid-in capital from an associate amounting to Rp 459,993,195 was recorded as "Share in other changes in equity of an associate".

41. Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali

	2025	2024
Saldo awal tahun	332.833.404.796	301.456.421.455
Mutasi tahun berjalan	<u>383.027.474.376</u>	<u>31.376.983.341</u>
Saldo akhir tahun	<u>715.860.879.172</u>	<u>332.833.404.796</u>

41. Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests

Balance at the beginning of the year
Movement during the year
Balance at the end of the year

Pada bulan Januari 2025, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM), entitas anak, dari Masyarakat sebesar 333.013.393 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada SMDM dari 91,99% menjadi 98,97%. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan sebesar Rp 120.821.472.245 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 18 Maret 2025, PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas anak, menjual 497.378.125 saham Seri C dalam PT Duta Cakra Pesona (DCP), entitas anak, kepada Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, pemegang saham DCP. Transaksi ini menurunkan kepemilikan BPM pada DCP dari 15,00% menjadi 0,01%. Atas perubahan tersebut, bagian Grup atas transaksi tersebut adalah Rp 262.254.164.362 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 2 Mei 2025, Perusahaan dan PT Masagi Propertindo menyetujui penambahan modal disetor pada PT Praba Selaras Pratama (PSP) masing-masing sebesar Rp 81.000.000.000 dan nihil. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan di PSP dari 99,99999979% menjadi 99,99999982%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 75 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 26 Mei 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), entitas anak, dan Sinarmas Land (HK) Limited (SML HK), pihak berelasi (Catatan 55), menyetujui penambahan modal disetor pada PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) masing-masing sebesar Rp 2.388.000.000.000 dan Rp 406.422.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan KSP di KSM dari 51,00% menjadi 85,33%. Atas perubahan tersebut, KSP membukukan kerugian sebesar Rp 8.914.137. Bagian Grup atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 8.234.552 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

In January 2025, the Company purchased shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM), a subsidiary, from public totaling to 333,013,393 shares. This transaction increased the ownership interest of the Company in SMDM from 91.99% to 98.97%. The transaction increased the ownership interest of the Company amounting to Rp 120,821,472,245 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On March 18, 2025, PT Bumi Paramudita Mas (BPM), a subsidiary, sold 497,378,125 Series C shares in PT Duta Cakra Pesona (DCP), a subsidiary, to Hankyu Hanshin Properties Join ID-DCP LLC, a shareholder of DCP. The transaction decreased the ownership interest of BPM in DCP from 15.00% to 0.01%. As a result, the Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 262,254,164,362 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On May 2, 2025, the Company and PT Masagi Propertindo approved the increase in paid-up capital of PT Praba Selaras Pratama (PSP) amounting to Rp 81,000,000,000 and nil, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in PSP from 99.99999979% to 99.99999982%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 75 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On May 26, 2025, PT Kurniasubur Permai (KSP), a subsidiary, and Sinarmas Land (HK) Limited (SML HK), a related party (Note 55), approved the increase in paid-up capital which was fully issued by PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) amounting to Rp 2,388,000,000,000 and Rp 406,422,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of KSP in KSM from 51.00% to 85.33%. As a result, KSP's ownership interest in KSM decreased which is equivalent to Rp 8,914,137. The Group interest in relation to this transaction amounting to Rp 8,234,552 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 25 Juni 2025, KSP, entitas anak, menjual 962.845 lembar saham pada KSM, entitas anak, kepada SML HK, pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan kepemilikan KSP di KSM dari 85,33% menjadi 50,99%. Atas perubahan tersebut, KSP membukukan kerugian sebesar Rp 42.487.072. Bagian Grup atas transaksi tersebut sebesar Rp 39.247.995 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 26 Juni 2025, PT Multiraya Sinarindo, entitas anak, menjual 1 lembar saham dalam PT Sapta Kreasi Indonesia (SKI), entitas anak, kepada PT Paraga Artamida, pihak berelasi (Catatan 55). Transaksi ini menurunkan kepemilikan PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) di SKI dari 100,00% menjadi 99,98%. Atas perubahan tersebut, SMDM membukukan kerugian sebesar Rp 682.072. Bagian Grup atas transaksi tersebut sebesar Rp 675.068 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 10 Juli 2025, SMDM dan SKI melakukan penambahan modal disetor dalam PT Centranusa Majupermai, entitas anak, masing-masing sebesar Rp 24.966.000.000 dan Rp 264.000.000. Atas perubahan tersebut, SMDM membukukan keuntungan sebesar Rp 10. Bagian Grup atas transaksi tersebut sebesar Rp 9 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 9 Juli 2025, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp., menyetujui penambahan modal disetor pada PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) masing-masing sebesar Rp 552.607.000.000 dan Rp 530.936.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase Perusahaan di SHHM dari 51,000000% menjadi 51,000006%. Atas perubahan tersebut, Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp 248 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

On June 25, 2025, KSP, a subsidiary, sold 962,845 shares in KSM, a subsidiary, to SML HK, a related party (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of KSP in KSM from 85.33% to 50.99%. As a result, KSP's ownership interest in KSM decreased which is equivalent to Rp 42,487,072. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 39,247,995 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On June 25, 2025, PT Multiraya Sinarindo, a subsidiary, sold 1 share in PT Sapta Kreasi Indonesia (SKI), a subsidiary, to PT Paraga Artamida, a related party (Note 55). This transaction decreased the ownership interest of PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) in SKI from 100.00% to 99.98%. As a result, SMDM's ownership in SKI decreased which is equivalent to Rp 682,072. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 675,068 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On July 10, 2025, SMDM and SKI approved the increase in paid-up capital of PT Centranusa Majupermai, a subsidiary, amounting to Rp 24,966,000,000 and Rp 264,000,000, respectively. As a result, SMDM's interest in relation to this transaction increased which is equivalent to Rp 10. The Group's interest in relation to this transaction amounting to Rp 9 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On July 9, 2025, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp., approved the increased in paid-up capital of PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) amounting to Rp 552,607,000,000 and Rp 530,936,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000000% to 51.000006%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 248 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

Pada tanggal 1 Agustus 2025, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp., menyetujui penambahan modal disetor pada SHHM masing-masing sebesar Rp 133.063.000.000 dan Rp 127.845.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Perusahaan di SHHM dari 51,000006% menjadi 50,999999%. Atas perubahan tersebut, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 408 yang dibukukan pada akun "Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Pada tanggal 8 Oktober 2025, Perusahaan, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), entitas anak, dan PT Paraga Artamida (PAM) menyetujui penambahan modal disetor pada PT Sinar Usaha Marga (SUM) masing-masing sebesar Rp 150.000, Rp 901.350.000 dan Rp 598.650.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan SMW di SUM dari 60,08534% menjadi 60,08535%. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 4.710 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Selama tahun 2024, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, dari masyarakat sebesar 17.137.000 saham. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada DUTI dari 91,45% menjadi 92,38%. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan sebesar Rp 31.428.675.508 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 8 Maret 2024, DUTI dan PT Sinar Mas Griya (SMG) menyetujui penambahan modal disetor pada PT Wijaya Pratama Raya (WPR) masing-masing sebesar Rp 81.301.000.000 dan Rp 28.699.000.000 atau masing-masing setara dengan 81.301.000 dan 28.699.000 saham. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan DUTI di WPR dari 73,9108% menjadi 73,9105%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan kerugian sebesar Rp 1.162.362. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 1.020.913 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On August 1, 2025, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp., approved the increased in paid-up capital of SHHM amounting to Rp 133,063,000,000 and Rp 127,845,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in SHHM from 51.000006 to 50.999999%. As a result, the Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 408 which was recorded in "Difference in value arising from transactions with non-controlling interests" account.

On October 8, 2025, the Company, PT Sinar Mas Wisesa (SMW), a subsidiary, and PT Paraga Artamida (PAM) approved the increased in paid-up capital of PT Sinar Usaha Marga (SUM) amounting to Rp 150,000, Rp 901,350,000 and Rp 598,650,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of SMW in SUM from 60.08535% to 60.08534%. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 4,710 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

During 2024, the Company purchased shares of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, from public totaling to 17,137,000 shares. This transaction increased the ownership interest of the Company in DUTI from 91.45% to 92.38%. The transaction increased the ownership interest of the Company amounting to Rp 31,428,675,508 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

On March 8, 2024, DUTI and PT Sinar Mas Griya (SMG) approved the increase in paid-up capital of PT Wijaya Pratama Raya (WPR) amounting to Rp 81,301,000,000 and Rp 28,699,000,000, respectively, or equivalent to 81,301,000 and 28,699,000 shares, respectively. This transaction decreased the ownership interest of DUTI in WPR from 73.9108% to 73.9105%. As a result, DUTI's ownership in WPR decreased which is equivalent to Rp 1,162,362. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 1,020,913 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

Pada tanggal 12 Juni 2024, Perusahaan, SMW, entitas anak, dan PAM menyetujui penambahan modal disetor pada SUM masing-masing sebesar Rp 300.000, Rp 3.004.250.000 dan Rp 1.995.450.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan SMW di SUM dari 60,08536% menjadi 60,08535%. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah Rp 348 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 31 Juli 2024, Perusahaan dan PAM menyetujui penurunan modal disetor pada SMW masing-masing sebesar Rp 27.505.000.000 dan Rp 22.495.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Perusahaan di SMW dari 55,0054% menjadi 55,0039%. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 5.591.124 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 21 Oktober 2024, Perusahaan dan PAM menyetujui penurunan modal disetor pada SMW masing-masing sebesar Rp 55.010.000.000 dan Rp 44.990.000.000. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan Perusahaan di SMW dari 55,0039% menjadi 54,9919%. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 45.079.253 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 20 Desember 2024, DUTI dan SMG menyetujui penambahan modal disetor pada WPR masing-masing sebesar Rp 125.647.894.000 dan Rp 44.352.107.000 atau masing-masing setara dengan 125.647.894 dan 44.352.107 saham. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan DUTI di WPR dari 73,9105259% menjadi 73,9105258%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan kerugian sebesar Rp 573. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 529 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On June 12, 2024, the Company, SMW, a subsidiary, and PAM approved the increased in paid-up capital of SUM amounting to Rp 300,000, Rp 3,004,250,000 and Rp 1,995,450,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of SMW in SUM from 60.08536% to 60.08535%. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 348 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

On July 31, 2024, the Company and PAM approved the decreased in paid-up capital of SMW amounting to Rp 27,505,000,000 and Rp 22,495,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of the Company in SMW from 55.0054% to 55.0039%. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 5,591,124 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

On October 21, 2024, the Company and PAM approved the decreased in paid-up capital of SMW amounting to Rp 55,010,000,000 and Rp 44,990,000,000, respectively. This transaction decreased the ownership interest of the Company in SMW from 55.0039% to 54.9919%. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 45,079,253 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

On December 20, 2024, DUTI and SMG approved the increase in paid-up capital of WPR amounting to Rp 125,647,894,000 and Rp 44,352,107,000, respectively, or equivalent to 125,647,894 and 44,352,107 shares, respectively. This transaction decreased the ownership interest of DUTI in WPR from 73.9105259% to 73.9105258%. As a result, DUTI's ownership in WPR decreased which is equivalent to Rp 573. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 529 which was recorded in "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests" account.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

42. Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi Yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain

42. Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value Through Other Comprehensive Income Investments

	2025	2024	
Saldo awal tahun	71.516.713.564	89.430.513.867	Balance at the beginning of the year
Mutasi selama tahun berjalan:			Movement during the year:
Investasi dalam saham (Catatan 13)	21.049.528.327	(17.913.800.303)	Investment in shares (Note 13)
Saldo akhir tahun	92.566.241.891	71.516.713.564	Balance at the end of the year

43. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

43. Appropriated Retained Earnings

Berdasarkan Undang-undang Perseroan Terbatas (Undang-undang), perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor.

Under the Indonesian Limited Company Law (Law), companies are required to set up a statutory reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

Saldo laba ditentukan penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 terkait dengan Undang-undang tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 53.812.873.217 dan Rp 51.812.873.217.

The balance of appropriated retained earnings as of December 31, 2025 and 2024 in connection with this Law amounted to Rp 53,812,873,217 and Rp 51,812,873,217, respectively.

44. Kepentingan Nonpengendali

44. Non-Controlling Interests

Merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak, dengan rincian sebagai berikut:

This account represents the share of non-controlling stockholders on the net assets of the subsidiaries, with details as follows:

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Modal Saham/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Penyesuaian Nilai Pasar Wajar Saham Entitas Anak/ Adjustment on Fair Value Market of a Subsidiary Shares	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For The Year	Dividen/Dividends	Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)	Setelah Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Difference Due to Change in Equity of a Subsidiary	Dampak Pelepasan Entitas Anak/ Impact on Disposal of Subsidiaries	Jumlah/Total
PT Dula Cakra Pesona	1.727.229.426.000	708.858.574.000	-	(16.740.199.052)	(35.633.764.680)	(203.954.741.198)	(22.803.359)	(707.694.162.109)	-	1.472.042.329.602
PT Kumia Sinerji Mas	1.374.167.000.000	-	-	-	(675.443.787)	-	-	51.401.209	-	1.373.542.957.422
PT Daigunatama Rintisprima	684.618.000.000	-	-	687.743.771.419	(1.857.883.591)	-	253.785.268	-	-	1.370.757.673.096
PT Dula Periw Tiok	70.511.850.500	53.211.623.841	-	1.209.213.684.568	32.175.999.412	(197.481.688.744)	(286.791.819)	(343.820.570.840)	-	823.524.126.919
PT Putra Arita Pratama	191.959.275.362	4.159.694.367	-	1.295.260.336.414	155.012.055.442	(887.311.930.386)	(315.216.287)	(146.805.298)	-	758.947.409.654
PT Sinar Mas Teladan	125.598.392.000	194.335.331.968	-	233.273.260.847	(10.802.016.882)	(31.664.600.000)	(96.089.544)	134.002.394.165	-	684.046.672.354
PT Sinar Hantiku Harsihin Mas	668.581.000.000	-	-	-	(12.751.364.462)	-	-	(160)	-	655.829.635.377
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	17.999.991	-	(5.965.523.302)	(2.455.675.189)	-	(1.851.975)	-	-	249.939.949.435
PT Wijaya Pratama Raya	136.174.011.000	35.162.151	124.140.037.294	40.319.990.481	11.443.713.870	(28.718.686.920)	(54.538.159)	(40.415.378.362)	-	242.924.311.354
PT Sinar Mas Wisesa	22.504.024.200	151.681.228.124	-	280.666.698.037	45.832.334.939	(267.151.060.000)	(231.628.019)	6.618.468.201	-	239.920.065.481
PT Tajur Surya Abadi	42.940.000.000	-	-	124.053.563.126	(5.394.131.188)	(16.170.000.000)	(30.208.119)	-	-	144.709.243.819
PT Primas Multi Properti	84.040.000.000	58.429.955.039	-	(3.291.001.208)	(911.538.702)	-	-	-	-	138.267.414.129
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	35.000.000	-	3.657.704.971	(256.800.251)	-	-	-	-	131.885.904.721
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	1.115.790.562.210	40.324.498.924	(1.041.887.062.875)	(84.910.319)	2.321.211.950	-	128.111.564.890
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	64.305.180.092	11.989.962.279	(18.040.500.000)	(37.164.906)	-	-	100.967.477.466
PT Bumi Megah Graha Utama	66.960.000.000	-	-	(63.352.355.240)	89.756.557.225	-	(23.508.703)	-	-	93.340.693.281
PT Bumi Usaha Marga	90.294.020.000	40.008.488	-	(6.699.839.177)	(1.404.029.355)	-	(10.638.468)	3.071.154	-	82.222.592.642
PT Pembangunan Permai Development	2.000.000.000	20.000.000	-	169.948.218.117	(1.575.640.462)	(97.000.000.000)	(31.732.444)	1.388.463.124	-	74.749.308.337
PT Suryamas DutaMakmur Tbk	15.583.033.162	179.978.796	157.759.193.342	58.412.706.204	(444.437.647)	-	1.976.230	(191.793.331.958)	-	39.795.115.950
PT Serpong Mas Telatamika	22.270.500.000	-	4.558.310.038	3.974.565.874	(304.990.854)	-	(10.468.777)	-	-	30.487.916.281
PT Piniando Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	50.690.446.108	(520.195.398)	(55.345.290.000)	(43.075.555)	-	-	20.026.422.927
PT Wahana Mitra Swasa	10.500.000.000	-	-	391.688.503	398.269.498	-	(787.335)	-	-	11.289.170.666
PT Putra Tirta Wisata	325.380.000	-	-	(397.168.115)	(4.682.976)	-	(12.318)	145.323.069	-	68.839.661
PT Sapta Kreasi Indah	1.000.000	-	-	-	(472)	-	-	662.062	-	1.681.590
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	(73)	(101)	-	-	80	-	306
PT Saranapapan Ekasaji	1.000	-	-	(530)	(35)	-	(1)	-	-	94
PT Duta Chama Sinarmas	107.905.940.000	-	-	(7.053.494.554)	(28.161.514)	-	-	(100.814.183.982)	-	39.795.115.950
PT Berkah Samudra Tirtamas	18.750.000	-	-	1.597.078.628	454.149.750	-	13.346.692	-	(2.083.325.070)	-
PT Dana Tara Hijau	1.000.000	1.000.000	-	(3.085.666)	(8.942)	-	-	1.267.953	-	(173.345)
PT Muslika Candraguna	-	42.538.134.038	-	(2.556.391.997)	-	-	-	(39.981.742.041)	-	-
PT Graha Diplo Wisesa	1.000	45	-	(4.107)	(13)	-	-	83	-	(2.992)
Jumlah/Total	5.886.047.880.264	1.213.592.097.778	311.289.561.517	5.253.270.414.138	312.357.773.838	(2.844.726.540.103)	(1.012.317.916)	(1.179.279.707.717)	(102.897.682.397)	8.848.642.479.402

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

2024										
Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Modal Saham/ Capital Stock	Piutang Pemesanan Saham/ Subscription Receivable	Tambahan Modal Dietor/ Additional Paid-in Capital	Penyesuaian Nilai Pasar Wajar Saham Entitas Anak/ Adjustment on Fair Value Market of a Subsidiary Shares	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)	Labas (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For The Year	Dividen/Dividends	Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Comprehensive Income (Loss)	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Difference Due to Change in Equity of a Subsidiary	Jumlah/Total
PT Dwigunatama Rintisprima	659.618.000.000	-	-	-	682.516.619.774	5.227.151.645	-	-	-	1.347.361.771.419
PT Duta Cakra Pesona	828.963.542.000	-	693.591.458.000	-	376.943.636	(17.115.656.459)	(118.499.205.374)	(1.496.229)	(445.439.997.746)	941.875.597.828
PT Duta Perfiwi Tbk	70.511.850.500	-	53.211.623.341	-	1.141.654.290.371	67.610.973.232	(197.491.662.744)	(251.479.035)	(343.816.652.178)	791.636.837.987
PT Putra Alvia Pratama	191.659.275.382	-	4.159.694.367	-	756.700.251.689	469.464.333.768	(716.069.558.690)	65.750.958	(146.806.296)	775.192.942.175
PT Sinar Mas Teladan	125.598.392.000	-	194.335.331.968	-	285.685.849.785	(12.420.076.832)	(31.664.600.000)	7.487.693	134.002.394.165	675.544.778.780
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	121.481.292.156	-	179.978.796	157.759.193.342	58.219.465.102	83.270.678	-	109.972.224	-	337.833.172.298
PT Mirakarya Multiguna	258.345.000.000	-	17.999.991	-	(3.928.642.121)	(2.036.910.084)	-	28.814	-	252.397.476.599
PT Wijaya Pratama Raya	136.174.011.000	-	35.162.151	124.140.037.294	36.105.676.975	4.229.430.110	(28.718.686.920)	(15.116.605)	(40.415.378.362)	231.535.135.644
PT Sinar Mas Wisesa	22.504.024.200	-	151.681.228.124	-	271.288.850.639	9.335.129.972	(267.151.060.000)	42.717.425	6.618.467.389	194.319.357.750
PT Tajur Surya Abadi	26.400.000.000	-	-	-	122.100.261.028	1.953.322.098	-	-	-	150.453.583.126
PT Piniisi Multi Properti	84.040.000.000	-	58.429.955.039	-	(2.939.103.178)	(351.888.030)	-	-	-	139.178.953.831
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	-	35.000.000	-	3.375.050.219	282.654.753	-	-	-	132.142.704.971
PT Duta Dharma Sinarmas	107.905.840.000	-	-	-	(6.841.990.234)	(211.504.270)	-	-	-	100.852.345.496
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	-	64.503.322.284	(213.503.554)	(11.286.000.000)	15.361.382	-	95.769.180.092
PT Royal Oriental	12.621.375.000	-	25.890.000	-	1.078.145.206.884	37.635.692.152	(1.041.887.062.875)	9.663.174	2.321.211.950	88.671.976.285
PT Kembangan Permai Development	2.000.000.000	-	20.000.000	-	169.609.678.627	330.630.799	(90.000.000.000)	7.900.692	1.388.463.124	83.356.681.241
PT Sinar Usaha Marga	89.695.370.000	-	40.008.488	-	(5.414.868.194)	(1.284.952.321)	-	(18.662)	3.067.255	83.038.606.566
PT Piniisindo Zamrud Nusantara	399.000.000	-	22.516.930	24.832.020.843	66.606.177.278	(15.855.637.101)	(55.345.290.000)	(60.094.069)	-	20.598.693.881
PT Wahana Mitra Swasa	10.500.000.000	-	-	-	(32.757.725)	424.446.228	-	-	-	10.891.888.503
PT Bumi Megah Graha Utama	66.860.000.000	-	-	-	(43.271.141.167)	(20.078.809.413)	-	(4.404.659)	-	3.607.644.760
PT Berkah Samudra Tirtamas	18.750.000	-	-	-	(5.116.574)	1.602.195.202	-	-	-	1.615.828.628
PT Putra Tirta Wisata	325.380.000	-	-	-	(391.822.903)	(5.345.237)	-	25	145.323.069	73.534.954
PT Dana Tara Hijau	1.000.000	-	1.000.000	-	(3.000.683)	(84.983)	-	-	1.267.953	182.287
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	-	22	(95)	-	-	5	932
PT Saranapapan Ekasejati	1.000	-	-	-	(507)	(23)	-	-	-	470
PT Muslika Candragina	-	-	42.538.134.038	-	(2.556.391.997)	-	-	-	(39.981.742.041)	-
PT Kumia Sinerji Mas	4.900.000.000	(4.900.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
PT Graha Dipta Wisesa	1.000	-	45	-	(4.095)	(12)	-	-	83	(2.979)
Jumlah/Total	2.992.122.105.238	(4.900.000.000)	1.198.324.981.778	306.731.251.479	4.690.762.804.915	558.606.752.221	(2.558.103.132.603)	(73.708.872)	(725.320.380.631)	6.458.150.673.527

Pada bulan Desember 2025, PT Serpong Mas Media, entitas anak, meningkatkan persentase kepemilikan pada PT Serpong Mas Telematika (SMTA) dari 49,50% menjadi 75,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas SMTA sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak Desember 2025. Bagian kepentingan nonpengendali atas transaksi tersebut sebesar Rp 30.803.375.912 (Catatan 1c).

In December 2025, PT Serpong Mas Media, a subsidiary, increased its ownership interest in PT Serpong Mas Telematika (SMTA) from 49.50% to 75.00% and the Group obtained control over SMTA. Accordingly, the financial statements of SMTA started to be consolidated with that of the Group in December 2025. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 30,803,375,912 (Note 1c).

Pada bulan November 2025, para pemegang saham PT Tajur Surya Abadi, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini sebesar Rp 15.840.000.000.

In November 2025, the shareholders of PT Tajur Surya Abadi agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 15,840,000,000.

Pada bulan Oktober 2025, para pemegang saham PT Sinar Usaha Marga (SUM), setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini sebesar Rp 598.650.000.

In October 2025, the shareholders of PT Sinar Usaha Marga (SUM) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 598,650,000.

Pada bulan Oktober 2025, Perusahaan dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Dana Tara Hijau (Catatan 1c).

In October 2025, the Company and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Dana Tara Hijau (Note 1c).

Pada bulan Agustus dan Juli 2025, para pemegang saham PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini masing-masing sebesar Rp 127.845.000.000 dan Rp 530.936.000.000.

In August and July 2025, the shareholders of PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (SHHM) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 127,845,000,000 and Rp 530,936,000,000, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada bulan Juli 2025, para pemegang saham PT Sapta Kreasi Indonesia menyetujui penjualan saham milik PT Multiraya Sinarindo kepada PT Paraga Artamida, pihak berelasi (Catatan 55) sebesar Rp 1.000.000.

Pada bulan Juni 2025, Perusahaan dan BPM, entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Bumi Tirta Mas (Catatan 1c).

Pada bulan Juni 2025, para pemegang saham PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) menyetujui penjualan saham milik PT Kurniasubur Permai (KSP) kepada Sinarmas Land (HK) Limited, pihak berelasi (Catatan 55), sebesar Rp 962.845.000.000.

Pada bulan Mei 2025, para pemegang saham KSM menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini sebesar Rp 406.422.000.000.

Pada bulan Mei 2025, PT Sentra Talenta Utama, entitas anak, menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM) (Catatan 1c).

Pada bulan Maret 2025, para pemegang saham PT Dwigunatama Rintisprima setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 25.000.000.000.

Pada bulan Maret 2025, para pemegang saham PT Duta Cakra Pesona (DCP) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 35.200.000.000.

Pada bulan Maret 2025, PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, menjual 497.378.125 saham Seri C dalam DCP, entitas anak. Bagian kepentingan nonpengendali atas transaksi ini adalah sebesar Rp 878.333.000.000.

Pada bulan Februari 2025, Perusahaan dan Hankyu Hanshin Properties Corp., mendirikan SHHM. Bagian kepentingan nonpengendali atas transaksi ini adalah sebesar Rp 9.800.000.000.

Pada bulan Januari 2025, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk dari masyarakat sejumlah 333.013.393 saham.

In July 2025, the shareholders of PT Sapta Kreasi Indah approved the sale of shares owned by PT Multiraya Sinarindo to PT Paraga Artamida, a related party (Note 55) amounted to Rp 1,000,000.

In June 2025, the Company and BPM, a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Bumi Tirta Mas (Note 1c).

In June 2025, the shareholders of PT Kurnia Sinergi Mas (KSM) approved the sale of shares owned by PT Kurniasubur Permai (KSP) to Sinarmas Land (HK) Limited, a related party (Note 55), amounted to Rp 962,845,000,000.

In May 2025, the shareholders of KSM agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 406,422,000,000.

In May 2025, PT Sentra Talenta Utama, a subsidiary, sold all its ownership interest in PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM) (Note 1c).

In March 2025, the shareholders of PT Dwigunatama Rintisprima agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 25,000,000,000.

In March 2025, the shareholders of PT Duta Cakra Pesona (DCP) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 35,200,000,000.

In March 2025, PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary, sold its 497,378,125 Series C shares in DCP, a subsidiary. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 878,333,000,000.

In February 2025, the Company and Hankyu Hanshin Properties Corp., established SHHM. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 9,800,000,000.

In January 2025, the Company purchased the shares of PT Suryamas Dutamakmur Tbk from public totaling to 333,013,393 shares.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada bulan Desember 2024, para pemegang saham PT Wijaya Pratama Raya (WPR) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 44.352.107.000.

In December 2024, shareholders of PT Wijaya Pratama Raya (WPR) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 44,352,107,000.

Pada bulan Desember 2024, KSP, entitas anak, dan Sinarmas Land (HK) Limited, menempatkan modal disetor pada KSM. Bagian kepentingan nonpengendali atas setoran modal pada KSM adalah sebesar Rp 4.900.000.000.

In December 2024, KSP, a subsidiary, and Sinarmas Land (HK) Limited placed the paid-up capital in KSM. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 4,900,000,000.

Pada bulan Oktober 2024, Perusahaan mengakuisisi 91,99% kepemilikan saham pada SMDM. Bagian nonpengendali atas ekuitas SMDM adalah sebesar Rp 1.828.274.810.198.

In October 2024, the Company acquired 91.99% of the share capital of SMDM. The non-controlling interest in SMDM's equity amounted to Rp 1,828,274,810,198.

Pada bulan Oktober 2024, para pemegang saham DDSM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 245.000.000.

In October 2024, the shareholders of DDSM agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 245,000,000.

Pada bulan Juli 2024, para pemegang saham PT Sinar Mas Wisesa setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas penurunan modal ini adalah sebesar Rp 67.485.000.000.

In July 2024, the shareholders of PT Sinar Mas Wisesa agreed to decrease the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 67,485,000,000.

Pada bulan Juni 2024, Perusahaan melakukan pembelian saham PT Duta Pertiwi Tbk dari masyarakat sejumlah 17.173.000 saham.

In June 2024, the Company purchased shares of PT Duta Pertiwi Tbk from the public totaling to 17,173,000 shares.

Pada bulan Juni 2024, para pemegang saham SUM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 1.995.450.000.

In June 2024, the shareholders of SUM agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 1,995,450,000.

Pada bulan Maret 2024, para pemegang saham WPR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 28.699.000.000.

In March 2024, the shareholders of WPR agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 28,699,000,000.

45. Pendapatan Usaha

Rincian dari pendapatan usaha Grup berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Penjualan			Sales
Tanah dan bangunan	10.132.643.574.417	10.589.095.732.806	Land and buildings
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	871.107.812.411	995.487.894.333	Land and strata title
Jumlah	11.003.751.386.828	11.584.583.627.139	Total
Sewa (Catatan 16)	1.064.803.110.559	967.578.459.570	Rental (Note 16)
Pengelola gedung			Building management
Jasa pelayanan	232.653.327.627	225.556.214.760	Service charge
Prasarana	77.960.471.230	81.963.175.373	Utilities
Parkir	60.319.278.080	61.774.516.622	Parking
Promosi	22.362.013.043	27.021.980.847	Promotion
Pekerjaan dan perbaikan	782.014.758	809.260.368	Work and repairs
Jumlah	394.077.104.738	397.125.147.970	Total
Jasa pengoperasian jalan tol	103.637.323.000	74.278.372.500	Toll road operating services
Arena rekreasi	97.316.157.537	51.656.326.675	Recreation area
Hotel	75.858.244.258	43.263.188.682	Hotel
Pelayanan air	13.703.782.400	40.210.367.000	Water treatment
Jasa telekomunikasi	6.567.844.364	-	Telecommunication service
Konstruksi (Catatan 19)	-	614.844.437.603	Construction (Note 19)
Lain-lain	28.737.383.050	23.032.221.698	Others
Jumlah	12.788.452.336.734	13.796.572.148.837	Total

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup mengakui pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan masing-masing sebesar Rp 686.860.942.565 dan Rp 857.461.647.793.

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu dengan nilai penjualan melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

45. Revenues

The details of the Group's revenues based on its product line follows:

In 2025 and 2024, the Group recognized finance income from contract with customers amounting to Rp 686,860,942,565 and Rp 857,461,647,793, respectively.

In 2025 and 2024, there were no sales to certain parties that exceeded 10% of the total revenues.

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

46. Beban Pokok Penjualan

46. Cost of Revenues

	2025	2024	
Beban pokok penjualan			Cost of sales
Tanah dan bangunan	3.255.363.331.374	3.279.255.733.582	Land and buildings
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	597.444.976.049	701.247.226.420	Land and strata title
Jumlah	3.852.808.307.423	3.980.502.960.002	Total
Beban langsung			Direct costs
Sewa (Catatan 15 dan 16)	556.779.737.399	564.280.722.598	Rental (Notes 15 and 16)
Jasa pengoperasian jalan tol	176.315.482.254	120.894.591.866	Toll road operating services
Hotel	55.372.388.240	24.117.874.749	Hotel
Arena rekreasi	13.932.097.426	25.111.436.961	Recreation area
Pelayanan air	4.753.991.560	14.342.794.796	Water treatment
Jasa telekomunikasi	2.534.459.732	-	Telecommunication service
Konstruksi	-	250.936.302.703	Construction
Jumlah	809.688.156.611	999.683.723.673	Total
Jumlah	4.662.496.464.034	4.980.186.683.675	Total

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat pembelian dari pihak pemasok dengan nilai pembelian lebih dari 10% dari jumlah pendapatan usaha.

In 2025 and 2024, there were no purchases from an individual supplier which has a purchase value of more than 10% of the total revenues.

47. Beban Penjualan

47. Selling Expenses

	2025	2024	
Iklan, promosi dan komisi	907.768.686.705	1.089.331.216.267	Advertising, promotions and commissions
Gaji karyawan	297.779.716.431	272.213.805.512	Salaries
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	185.592.930.601	173.645.053.155	Electricity, telephone and office equipment
Jasa alih daya	158.018.671.192	142.383.302.449	Outsourcing
Perbaikan dan pemeliharaan	135.025.018.564	115.875.836.076	Repairs and maintenance
Pajak Bumi dan Bangunan	45.369.610.779	43.434.279.258	Land and building tax
Asuransi (Catatan 55)	18.515.288.691	20.045.178.296	Insurance (Note 55)
Konsultan dan perijinan	11.603.586.233	12.108.596.297	Consultancy fees and licences
Penyusutan (Catatan 15 dan 17)	5.755.645.504	3.196.743.658	Depreciation (Notes 15 and 17)
Jamuan	580.337.042	688.260.306	Entertainment
Lain-lain	46.455.980.846	40.455.661.153	Others
Jumlah	1.812.465.472.588	1.913.377.932.427	Total

Lain-lain merupakan perjalanan dinas dan operasional lainnya.

Others consist of business rental and other operating expenses.

48. Beban Umum dan Administrasi

	2025
Gaji karyawan	1.196.874.021.943
Teknologi informasi	329.978.796.095
Pajak Bumi dan Bangunan	129.575.981.626
Perbaikan dan pemeliharaan	129.393.688.474
Konsultan dan perijinan	115.233.058.171
Penyusutan (Catatan 15 dan 17)	78.787.985.975
Imbalan kerja jangka panjang - bersih (Catatan 49)	74.439.632.528
Jasa alih daya	52.304.404.609
Perjalanan dinas	47.348.200.167
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	39.841.181.930
Jamuan	21.240.474.850
Asuransi (Catatan 55)	8.972.408.377
Corporate social responsibilities	6.922.368.052
Lain-lain	146.304.601.924
Jumlah	<u>2.377.216.804.721</u>

48. General and Administrative Expenses

	2024
Salaries	1.000.009.516.300
Information technology	295.715.672.997
Land and building tax	88.786.015.411
Repairs and maintenance	56.394.672.720
Consultancy fees and licenses	79.842.827.878
Depreciation (Notes 15 and 17)	67.572.242.456
Long-term employee benefits expense - net (Note 49)	91.616.706.298
Outsourcing	55.053.305.854
Business related travels	32.724.728.707
Electricity, telephone and office supplies	40.785.032.241
Entertainment	29.914.844.852
Insurance (Note 55)	4.891.394.250
Corporate social responsibilities	8.062.862.925
Others	177.309.513.475
Total	<u>2.028.679.336.364</u>

49. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Untuk pendanaan imbalan kerja jangka panjang, Grup menyelenggarakan program dana pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat. Imbalan tersebut akan dibayarkan pada saat karyawan pensiun, cacat tetap atau diberhentikan.

Grup telah menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa, pihak berelasi (Catatan 55), untuk mengelola program pensiun tersebut melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan Simas Jiwa, yang peraturannya telah disahkan menurut Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-20/NB.01/2021 tanggal 12 Maret 2021 mengenai Pengesahan atas Peraturan Dana Pensiun dari Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Simas Jiwa.

Perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk Perusahaan dilakukan oleh KKA Steven & Mourits, aktuaris independen, tertanggal 6 Februari 2026. Sedangkan untuk perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk entitas anak dilakukan oleh KKA Arya Bagiastra dan KKA Riana & Rekan, aktuaris independen, tertanggal 6 Februari 2026.

49. Long-term Employee Benefits

The amount of post-employment benefits is calculated based on the applicable provisions.

To fund these long-term employee benefits, the Group operates a defined benefit pension plan for all qualified permanent employees. The benefits will be paid at the time the employee retires, is permanently disabled or is terminated.

The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa, a related party (Note 55), to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund, the regulation of which was approved according to Decision of the Financial Services Authority Commissioner Board No. KEP-20/NB.01/2021 dated March 12, 2021 concerning Ratification of the Pension Fund Regulation from the Financial Institution Pension Fund (DPLK) Simas Jiwa.

The latest actuarial valuation report, dated February 6, 2026, on the long-term employee benefits liability of the Company was from KKA Steven & Mourits, an independent actuary. Meanwhile, the latest actuarial valuation report, dated February 6, 2026, on the long-term employee benefits liability of Company's subsidiaries were from KKA Arya Bagiastra and KKA Riana & Rekan, independent actuaries.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 2.836 karyawan dan 2.622 karyawan pada tahun 2025 dan 2024.

Number of eligible employees is 2,836 and 2,662 in 2025 and 2024, respectively.

Liabilitas yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian sehubungan dengan program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

The liabilities amount included in the consolidated statement of financial position arising from the Group's obligation in respect of its defined benefit plan is as follows:

	2025	2024	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	420.799.080.059	374.493.641.701	Present value of funded defined-benefit
Nilai wajar aset program	(49.499.781.612)	(45.428.863.502)	Fair value of plan assets
Jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang	<u>371.299.298.447</u>	<u>329.064.778.199</u>	Total long-term employee benefits liability

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amount recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	2025	2024	
Biaya jasa kini	45.852.865.057	38.089.275.383	Current service costs
Penghasilan jasa lalu	(5.782.135.920)	(179.564.559)	Past service income
Dampak perubahan manfaat, kurtailmen dan penyelesaian	7.142.459.837	21.690.215.524	Impact of change in benefit, curtailments and settlements
Biaya bunga neto	<u>22.634.001.137</u>	<u>21.269.402.077</u>	Net interest expense
Jumlah biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	69.847.190.111	80.869.328.425	Subtotal of defined benefit costs recognized in profit or loss
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi	-	9.844.469.682	Adjustments due to changes in the attribution method
Biaya terminasi	<u>316.770.500</u>	<u>827.609.800</u>	Termination costs
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	70.163.960.611	91.541.407.907	Component of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - kerugian (keuntungan) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>18.712.598.743</u>	<u>(7.063.558.265)</u>	Remeasurement of the defined benefit liability - actuarial loss (gain) recognized in other comprehensive income
Jumlah	<u>88.876.559.354</u>	<u>84.477.849.642</u>	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movements of long-term employee benefits liability recognized in the consolidated statements of financial position follows:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	329.064.778.199	282.900.565.190	Balance at the beginning of the year
Saldo liabilitas imbalan kerja jangka panjang pada tanggal akuisisi dari entitas anak yang diakuisisi (Catatan 1c)	593.368.469	63.856.601.788	Balance of long-term employee benefits liability at the acquisition date of the acquired subsidiary (Note 1c)
Saldo liabilitas imbalan kerja jangka panjang pada tanggal pelepasan entitas anak (Catatan 1c)	(1.943.829.126)	-	Balance of long-term employee benefits liability at the disposal date of the subsidiaries (Note 1c)
Beban imbalan kerja jangka panjang tahun berjalan	70.163.960.611	91.541.407.907	Long-term employee benefits expense during the year
Pembayaran terminasi	(316.770.500)	(827.609.800)	Termination payments
Pembayaran imbalan kerja jangka panjang	(7.187.896.332)	(72.293.519.641)	Benefits payments during the year
Iuran Grup	(37.786.911.617)	(29.049.108.980)	The Group's contribution
Rugi (penghasilan) komprehensif lain	18.712.598.743	(7.063.558.265)	Other comprehensive loss (income)
Saldo akhir tahun	371.299.298.447	329.064.778.199	Balance at the end of the year

Pada tahun 2025, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 74.439.632.528 disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 48) dan sisanya penghasilan sebesar Rp 4.275.671.917 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain – bersih" (Catatan 52). Sedangkan pada tahun 2024, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 91.616.706.298 disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 48) dan sisanya penghasilan sebesar Rp 75.298.391 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain – bersih" (Catatan 52).

In 2025, long-term employee benefits expense amounting to Rp 74,439,632,528 is included in "General and administrative expenses" (Note 48) and income amounted to Rp 4,275,671,917 included in "Others – net" (Note 52). While in 2024, long-term employee benefits expense amounting to Rp 91,616,706,298 is included in "General and administrative expenses" (Note 48) and income amounted to Rp 75,298,391 included in "Others – net" (Note 52).

Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

The remeasurement of the net defined benefit liability is included in other comprehensive income.

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut:

Movement of fair value of plan assets are as follow:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	45.428.863.502	44.421.196.935	Balance at the beginning of the year
Pendapatan bunga	2.025.699.389	1.922.732.175	Interest income
Kontribusi pemberi kerja	37.786.911.617	29.049.108.980	Contributions from the employer
Pembayaran imbalan	(36.796.651.102)	(27.363.067.137)	Benefits paid
Keuntungan (kerugian) pengukuran kembali - imbal hasil aset program	1.054.958.206	(2.601.107.451)	Remeasurement gains (loss) - return on plan assets
Saldo akhir tahun	49.499.781.612	45.428.863.502	Balance at the end of the year

Porsi terbesar aset investasi ditempatkan pada instrumen pendapatan tetap, meskipun Grup juga berinvestasi pada instrumen pasar uang. Grup meyakini bahwa instrumen pendapatan tetap memberikan imbal hasil yang paling baik dalam jangka panjang pada tingkatan risiko yang dapat diterima.

The largest proportions of assets is invested in fixed income instrument, although the Group also invests in money market instruments. The Group believes that fixed income instrument offer the best returns over the long term with acceptable level of risk.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Asumsi-asumsi aktuarial utama yang digunakan dalam perhitungan imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

Principal actuarial assumptions used in the valuation of the long-term employee benefits follows:

	2025	2024	
Tingkat diskonto	5,55% - 6,50%	6,89% - 7,10%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	5,00% - 7,00%	5,00% - 7,00%	Future salary increases
Tingkat perputaran karyawan	2,00% - 2,88% per tahun sampai dengan usia 20 - 35 tahun dan menurun secara linear menjadi 0% pada usia 55 tahun/ 2.00% - 2.88% per annum until age 20 - 35 years, then decrease linearly to 0% until age 55		Level of employee turnover

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti di bawah ini ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan asumsi yang terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi lainnya dianggap tetap:

The sensitivity analysis on the defined benefit obligation set out below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other consumption constant:

2025			
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ Defined Benefit Liability Increase (Decrease)			
Perubahan asumsi/ Change in Assumptions	Kenaikan dari asumsi/ Increase in Assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in Assumptions	
Bunga diskonto	1%	(27.333.034.699)	32.264.740.041 Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	30.764.132.369	(29.476.662.976) Salary growth rate
2024			
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ Defined Benefit Liability Increase (Decrease)			
Perubahan asumsi/ Change in Assumptions	Kenaikan dari asumsi/ Increase in Assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in Assumptions	
Bunga diskonto	1%	(22.735.749.470)	25.414.120.265 Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	26.775.185.803	(24.353.487.817) Salary growth rate

50. Pendapatan Bunga dan Investasi

50. Interest and Investment Income

	2025	2024	
Pendapatan bunga atas:			Interest income from:
Deposito berjangka	356.647.517.939	397.252.469.000	Time deposits
Jasa giro	13.506.029.585	17.061.958.668	Current accounts
Pinjaman	6.350.415.183	8.093.989.149	Loan
Amortisasi dampak pendiskontoan aset keuangan	3.385.821.555	5.716.086.298	Amortization of effect of discounting of financial assets
Jumlah	379.889.784.262	428.124.503.115	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

51. Beban Bunga dan Keuangan Lainnya

	2025	2024
Beban bunga atas:		
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	900.754.895.230	613.193.522.244
Liabilitas kontrak (Catatan 26)	545.409.960.044	621.266.441.509
Utang obligasi (Catatan 32)	47.038.105.819	140.676.404.324
Utang bank jangka pendek (Catatan 21)	651.294.248	864.037.611
Liabilitas sewa (Catatan 31)	4.290.478.493	3.847.576.838
Amortisasi biaya emisi obligasi (Catatan 32)	1.714.782.587	8.531.141.188
Cicilan imbalan ijarah (Catatan 32)	21.994.687.500	14.865.000.000
Amortisasi dampak pendiskontoan liabilitas keuangan	10.169.370.047	8.327.066.059
Amortisasi biaya emisi sukuk ijarah (Catatan 32)	791.752.809	681.474.048
Jumlah	1.532.815.326.777	1.412.252.663.821

51. Interest and Other Financial Charges

Interest expense:	
Long-term bank loans (Note 30)	
Contract liabilities (Note 26)	
Bonds payable (Note 32)	
Short-term bank loan (Note 21)	
Lease liabilities (Note 31)	
Amortization of bonds issuance cost (Note 32)	
Ijarah installment (Note 32)	
Amortization of effect of discounting financial liabilities	
Amortization of sukuk ijarah issuance cost (Note 32)	

Total

52. Lain-lain – Bersih

	2025	2024
Jasa manajemen	31.583.794.193	18.459.097.956
Keuntungan atas konversi investasi (Catatan 13)	3.415.823.120	-
Pemulihan (cadangan) kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 6)	72.372.304	(1.447.694.198)
Pemulihan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi non-usaha (Catatan 12)	42.213.500	17.713.500
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain (Catatan 7)	(34.811.003.708)	(50.199.024)
Kerugian dari kegiatan pengelolaan - bersih	(101.959.605.807)	(35.918.660.280)
Lain-lain	(14.763.953.948)	38.712.875.117
Jumlah - bersih	(116.420.360.346)	19.773.133.071

52. Others – Net

Management fees	
Gain on conversion of investment (Note 13)	
Reversal of (allowance for) impairment of trade accounts receivable (Note 6)	
Reversal of impairment of due from related parties (Note 12)	
Allowance for impairment of other accounts receivable (Note 7)	
Loss from estate management - net	
Others - net	
Total	

Lain-lain termasuk pendapatan dari pembatalan, biaya administrasi bank dan penghasilan imbalan kerja jangka panjang.

Others include cancellation fees, bank administration charges and long-term employee benefit income.

53. Perpajakan

a. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2.874.827.008.467	4.945.402.426.567
Ditambah beban pajak final Perusahaan	301.071.781.592	208.252.603.758
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final - bersih	(4.017.401.140.717)	(2.484.686.084.118)
Laba (rugi) sebelum pajak	(841.502.350.658)	2.668.968.946.207
Laba entitas anak sebelum pajak	843.314.429.658	(2.649.176.699.207)
Laba kena pajak	1.812.079.000	19.792.247.000

Perhitungan beban pajak kini dan utang pajak adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Perusahaan	398.657.380	4.354.294.340
Entitas anak		
Global Prime Capital Pte. Ltd.	6.520.895.470	20.012.942.383
PT Serpong Mas Telematika	5.035.598.390	-
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	2.299.219.208	267.748.581
PT Serpong Mas Media	1.475.924.059	1.343.495.054
PT Royal Oriental	328.619.060	416.306.440
PT Putra Alvita Pratama	316.414.120	270.762.140
PT Bumi Tirta Mas	211.464.660	-
PT Satwika Cipta Lestari	203.261.291	155.438.140
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	134.513.340	656.644.066
PT Sinar Mas Teladan	84.494.080	48.092.880
PT Praba Selaras Pratama	38.396.050	-
PT Pastika Candra Pertiwi	24.963.400	8.800.000
PT Kembangan Permai Development	15.498.670	49.986.757
PT Mustika Karya Sejati	591.285	5.067.513
PT Bumi Paramudita Mas	5.060	-
PT Perwita Margasakti	-	142.312.060
Jumlah	16.689.858.143	23.377.596.014
Jumlah beban pajak	17.088.515.523	27.731.890.354
Pajak penghasilan dibayar dimuka		
Perusahaan	1.930.184.283	2.769.959.993
Entitas anak	16.174.001.913	21.654.597.214
Jumlah	18.104.186.196	24.424.557.207
Utang pajak (Pajak dibayar dimuka)	(1.015.670.673)	3.307.333.147

53. Taxation

a. Current Tax

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income follows:

Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Add final tax expense of the Company
Add (deduct) expenses (income) already subjected to final tax - net
Profit (loss) before tax
Profit before tax of the subsidiaries
Taxable income

The details of current tax expense and taxes payable follows:

Subsidiaries
Global Prime Capital Pte. Ltd.
PT Serpong Mas Telematika
PT Suryamas Dutamakmur Tbk
PT Serpong Mas Media
PT Royal Oriental
PT Putra Alvita Pratama
PT Bumi Tirta Mas
PT Satwika Cipta Lestari
PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Sinar Mas Teladan
PT Praba Selaras Pratama
PT Pastika Candra Pertiwi
PT Kembangan Permai Development
PT Mustika Karya Sejati
PT Bumi Paramudita Mas
PT Perwita Margasakti
Subtotal
Total current tax expense
Less prepaid income taxes
Company
Subsidiaries
Total prepaid income taxes
Taxes payable (Prepaid taxes)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Terdiri dari:			Details:
Pajak dibayar dimuka			Prepaid taxes
Perusahaan	(1.531.526.903)	-	Company
Entitas anak	(1.889.783.167)	-	Subsidiaries
Utang pajak			Taxes payable
Perusahaan	-	1.584.334.347	Company
Entitas anak	2.405.639.397	1.722.998.800	Subsidiaries
Jumlah - utang pajak (pajak dibayar dimuka) (Catatan 10 dan 23)	<u>(1.015.670.673)</u>	<u>3.307.333.147</u>	Total - taxes payable (prepaid taxes) (Notes 10 and 23)

Perusahaan sebagai wajib pajak Perusahaan publik dalam negeri dengan jumlah saham beredar pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah, memperoleh tarif 3% lebih rendah dari tarif pajak penghasilan badan sebesar 22%, yakni menjadi 19%. Grup telah menerapkan penyesuaian atas tarif pajak yang berlaku dalam perhitungan pajak kininya.

The Company as a domestic public company taxpayer with total number of shares on the stock exchange of Indonesia at least 40% meeting certain requirements of Government Regulation, can avail of further 3% reduction from the tax rate of 22%, i.e. 19%. The Group has applied the amendments of those prevailing tax rates in the current tax computation.

b. Pajak Final

Perhitungan beban pajak final dan pajak dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

b. Final Tax

The final tax expense and prepaid taxes are computed follows:

	2025	2024	
Pajak penghasilan final:			Final income tax
Perusahaan			The Company
Penjualan	258.743.169.248	165.611.567.225	Sales
Sewa dan jasa pelayanan	<u>42.328.612.344</u>	<u>42.641.036.533</u>	Rental and service charge
Jumlah	<u>301.071.781.592</u>	<u>208.252.603.758</u>	Subtotal

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
Entitas anak			Subsidiaries
PT Royal Oriental	30.458.473.493	30.076.838.622	PT Royal Oriental
PT Putra Alvita Pratama	25.689.833.383	51.281.699.071	PT Putra Alvita Pratama
PT Duta Cakra Pesona	18.280.680.178	16.087.366.559	PT Duta Cakra Pesona
PT Bumi Megah Graha Utama	16.042.307.534	2.072.453.586	PT Bumi Megah Graha Utama
PT Duta Semesta Mas	15.263.292.753	18.716.051.314	PT Duta Semesta Mas
PT Wijaya Pratama Raya	15.099.557.145	9.280.236.800	PT Wijaya Pratama Raya
PT Sinar Mas Wisesa	14.679.346.575	10.400.855.755	PT Sinar Mas Wisesa
PT Duta Pertiwi Tbk	10.290.234.202	11.047.082.364	PT Duta Pertiwi Tbk
PT Sinar Mas Teladan	7.961.414.047	7.174.633.068	PT Sinar Mas Teladan
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	6.875.158.600	2.729.283.697	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
PT Anekagriya Buminusa	4.854.800.014	6.765.677	PT Anekagriya Buminusa
PT Bumi Megah Graha Asri	3.181.561.935	1.581.671.038	PT Bumi Megah Graha Asri
PT Itomas Kembangan Perdana	3.070.291.517	8.541.331.092	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Putra Prabukarya	2.856.966.069	3.561.086	PT Putra Prabukarya
PT Garwita Sentra Utama	2.842.902.951	2.573.223.503	PT Garwita Sentra Utama
PT Prima Sehati	2.135.999.102	14.334.758.456	PT Prima Sehati
PT Perwita Margasakti	1.909.813.458	3.994.299.264	PT Perwita Margasakti
PT Mekanusa Cipta	1.824.976.223	993.880.541	PT Mekanusa Cipta
PT Sinarwijaya Ekapratista	1.685.477.053	717.702.922	PT Sinarwijaya Ekapratista
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	1.434.805.129	1.532.547.430	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Mustika Karya Sejati	684.266.035	1.069.181.301	PT Mustika Karya Sejati
PT Misaya Properindo	575.466.916	1.882.814.115	PT Misaya Properindo
PT Saranapapan Ekasejati	167.707.768	141.539.261	PT Saranapapan Ekasejati
PT Kurniasubur Permai	105.740.997	6.684.685	PT Kurniasubur Permai
PT Pastika Candra Pertiwi	37.595.043	99.358.704	PT Pastika Candra Pertiwi
PT Kembangan Permai Development	7.531.649	618.861.271	PT Kembangan Permai Development
PT Mitrakarya Multiguna	6.434.375	-	PT Mitrakarya Multiguna
PT Kanaka Grahaasri	337.977	1.056.163	PT Kanaka Grahaasri
PT Berkah Samudra Tirtamas	-	201.051.690	PT Berkah Samudra Tirtamas
PT Sinar Mas Intermoda	-	3.000.000	PT Sinar Mas Intermoda
Jumlah	188.022.972.121	197.169.789.035	Subtotal
Jumlah	489.094.753.713	405.422.392.793	Total
Pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Final			Final
Perusahaan	412.226.703.424	378.091.258.924	The Company
Entitas anak	295.519.626.277	315.876.239.052	Subsidiaries
Jumlah	707.746.329.701	693.967.497.976	Total
Pajak dibayar dimuka	(218.651.575.988)	(288.545.105.183)	Prepaid taxes
Terdiri dari:			Details:
Perusahaan			Company
Pasal 4 ayat 2	111.154.921.832	169.838.655.166	Article 4 paragraph 2
Entitas anak			Subsidiaries
Pasal 4 ayat 2	107.496.654.156	118.706.450.017	Article 4 paragraph 2
Jumlah (Catatan 10)	218.651.575.988	288.545.105.183	Total (Note 10)

c. Surat Ketetapan Pajak

Selama tahun 2025, Perusahaan menerima Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaan atas pajak penghasilan (PPh) pasal 21, PPh pasal 23, pajak pertambahan nilai (PPN) dan PPN pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar pabean untuk tahun fiskal 2024 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada tahun 2025.

c. Tax Assessment Letter

In 2025, the Company received Inspection Results Notification Letter for income tax article 21, income tax article 23, value added tax (VAT) and VAT on the use of Taxable Service from outside customs for fiscal year 2024, which had been settled by the Company in 2025.

54. Laba Per Saham Dasar

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar: Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>2.545.380.719.106</u>	<u>4.359.063.783.992</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>20.913.395.112</u>	<u>20.913.395.112</u>
Laba per saham dasar	<u>121,71</u>	<u>208,43</u>

54. Basic Earnings Per Share

The calculation of basic earnings per share follows:

Profit for computation of basic earnings per share:
Profit attributable to owners of the Company

Weighted average number of shares outstanding (in full number of shares)

Basic earnings per share

55. Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi

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

Sifat Pihak Berelasi

- PT Paraga Artamida, PT Ekacentra Usahamaju, PT Serasi Niaga Sakti, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Simas Tunggal Centre, PT Pembangunan Jaya, PT Aneka Karya Amarta, PT Apta Citra Universal, PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, PT Bhineka Karya Pratama, PT Anangga Pertiwi Megah dan PT Nirmala Indah Sakti merupakan pemegang saham Perusahaan.
- Sinarmas Land Limited merupakan pemegang saham akhir Grup.

55. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

The details of the nature of relationship and the significant transactions with related parties follows:

Nature of Relationship

- PT Paraga Artamida, PT Ekacentra Usahamaju, PT Serasi Niaga Sakti, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Simas Tunggal Centre, PT Pembangunan Jaya, PT Aneka Karya Amarta, PT Apta Citra Universal, PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, PT Bhineka Karya Pratama, PT Anangga Pertiwi Megah and PT Nirmala Indah Sakti are stockholders of the Company.
- Sinarmas Land Limited is the ultimate parent of the Group.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

c. Entitas yang sebagian pemegang saham dan pengurus atau manajemennya sama dengan Grup yaitu:

- PT Arara Abadi
- PT Aplikasi Kota Pintar
- PT Asuransi Simas Jiwa
- PT Asuransi Sinar Mas
- PT Bank Sinarmas Tbk
- PT Bank Nano Syariah
- PT Berkah Samudra Tirtamas
- PT Borneo Indobara
- PT Buana Bara Ekapratama
- PT Daya Anugerah Sejati Utama
- PT Daya Mas Agra Sejahtera
- PT Daya Mas Cisolok Geothermal
- PT Daya Mas Nage Geothermal
- PT Dian Swastatika Sentosa Tbk
- PT DSSE Energi Mas Utama
- PT DSST Mas Gemilang
- PT DSSP Power Kendari
- PT DSSP Power Sumsel
- PT Eka Mas Republik
- Golden Agri Plaza Ltd.
- PT Golden Energy Mines Tbk
- PT GWS Era Medika
- PT Inti Bangun Sejahtera Tbk
- PT Ivo Mas Tunggal
- PT Kuningan Mas Gemilang
- PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk

d. Pada tanggal 31 Desember 2024, PT Cakrawala Mega Indah, PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry, PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk dan PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills adalah pihak berelasi karena hubungan keluarga dengan pemegang saham akhir, tetapi tidak memiliki pengaruh signifikan, kesamaan pengendalian dan kepemilikan.

c. The companies which have partly the same stockholders and management as the Group are as follows:

- PT Pelangi Mas Media
- PT Pelita Reliance International
- PT Pembangunan Deltamas
- PT Puradelta Lestari Tbk
- PT Purinusa Ekapersada
- PT Purimakmur Sinar Globalindo
- PT Samakta Mitra
- PT Sinarmas Asset Management
- PT Sinarmas Cakrawala Persada
- PT Sinarmas Distribusi Nusantara
- Sinarmas Land (HK) Limited
- PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
- PT Sinar Media Perkasa
- PT Sinarmas Sentra Cipta
- PT Sinar Mas Tunggal
- PT Sinarmas Tjipta
- PT Sinarmas Sekuritas
- PT Sinar Rasa Abadi
- PT Sinar Rasa Cemerlang
- PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk (dahulu/formerly PT Smartfren Telecom Tbk dan/and PT Smart Telecom)
- PT SMPLUS Digital Investama
- PT SMPlus Sentra Data Persada
- PT SMPlus Solusi Sejahtera
- PT Supra Mas Mandiri
- PT Surya Utama Nuansa
- PT Wirakarya Sejati

d. As of December 31, 2024, PT Cakrawala Mega Indah, PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry, PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk dan PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills are related parties due to family relationship with the ultimate shareholders, but do not have significant influence, control and common ownership.

e. Pada tanggal 31 Desember 2025, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu PT Matra Olahcipta (MOC), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT AMSL Indonesia (AMSLI), PT AMSL Delta Mas (AMSLD), PT Binamaju Mitra Sejati (BMS), PT Indonesia International Expo (IIE), BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS PP), PT Bumi Parama Wisesa (BPW), PT Indonesia Internasional Graha (IIG), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Karawang Bukit Golf (KBG), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Sahabat Kota Wisata (SKW), DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE), PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM), PT Sinar Artotel Indonesia (SAI), PT Sahabat Duta Wisata (SDW), PT Duti Diamond Development (DDD), PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Sinar Mitbana Mas (SIMM), PT Aplikasi Properti Indonesia (API), PT Tuwuh Sasana Garjito (TSG), PT Sentra Berkat Maju (SBM), PT Ruby Karya Sejahtera (RKS), PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS), PT Sinar Mas Eka (SME), PT Adiluhur Cahaya Semesta (ACS) dan PT Saka Surya Wisesa (SSW). Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2024, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu MOC, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS PP, BPW, IIG, BDD, KBG, KII, SKW, DIRE, PIM, SAI, SDW, DDD, SBU, PT Serpong Mas Telematika, SIMM, API, TSG, SBM, RKS, RIKS, SME, ACS dan SSW.

e. As of December 31, 2025, investments in PT Matra Olahcipta (MOC), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT AMSL Indonesia (AMSLI), PT AMSL Delta Mas (AMSLD), PT Binamaju Mitra Sejati (BMS), PT Indonesia International Expo (IIE), BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS PP), PT Bumi Parama Wisesa (BPW), PT Indonesia Internasional Graha (IIG), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Karawang Bukit Golf (KBG), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Sahabat Kota Wisata (SKW), DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE), PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM), PT Sinar Artotel Indonesia (SAI), PT Sahabat Duta Wisata (SDW), PT Duti Diamond Development (DDD), PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Sinar Mitbana Mas (SIMM), PT Aplikasi Properti Indonesia (API), PT Tuwuh Sasana Garjito (TSG), PT Sentra Berkat Maju (SBM), PT Ruby Karya Sejahtera (RKS), PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS), PT Sinar Mas Eka (SME), PT Adiluhur Cahaya Semesta (ACS) and PT Saka Surya Wisesa (SSW) are accounted for using the equity method. While as of December 31, 2024, investments in MOC, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS PP, BPW, IIG, BDD, KBG, KII, SKW, DIRE, PIM, SAI, SDW, DDD, SBU, PT Serpong Mas Telematika, SIMM, API, TSG, SBM, RKS, RIKS, SME, ACS and SSW are accounted for using the equity method.

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Ikhtisar transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada adalah sebagai berikut:

a. Akun-akun berikut merupakan transaksi dengan pihak berelasi:

	2025	2024	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
			2025	2024
			%	%
Aset				
Kas dan setara kas				
Bank				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah	49.517.496.122	22.719.474.385	0,06	0,03
Dolar Amerika Serikat	2.734.761.324	2.904.014.342	0,00	0,00
Dolar Singapura	779.468.323	595.806.089	0,00	0,00
PT Bank Nano Syariah				
Rupiah	94.015.970	487.217.578	0,00	0,00
Deposito berjangka				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah	76.400.000.000	-	0,10	-
PT Bank Nano Syariah				
Rupiah	-	59.000.000.000	-	0,08
Jumlah	129.525.741.739	85.706.512.394	0,16	0,11

Transactions with Related Parties

A summary of transactions with related parties follows:

a. The accounts involving transactions with related parties are as follows:

Assets
Cash and cash equivalents
Cash in banks
PT Bank Sinarmas Tbk
Rupiah
U.S. Dollar
Singapore Dollar
PT Bank Nano Syariah
Rupiah
Time Deposits
PT Bank Sinarmas Tbk
Rupiah
PT Bank Nano Syariah
Rupiah
Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities		
			2025 %	2024 %	
Aset					Assets
Piutang usaha					Trade accounts receivable
PT Eka Mas Republik	12.216.226.637	9.315.360	0,02	0,00	PT Eka Mas Republik
PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk	3.119.488.038	-	0,00	-	PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk
PT Pembangunan Deltamas	2.296.625.000	-	0,00	-	PT Pembangunan Deltamas
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	2.070.884.994	2.065.109.152	0,00	0,00	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
PT Inti Bangun Sejahtera Tbk	1.989.570.000	-	0,00	-	PT Inti Bangun Sejahtera Tbk
PT Sinarmas Sentra Cipta	1.052.274.768	1.013.990.280	0,00	0,00	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT Borneo Indobara	1.034.649.461	3.402.476.783	0,01	0,00	PT Borneo Indobara
PT Puradelta Lestari Tbk	620.000.000	-	0,01	-	PT Puradelta Lestari Tbk
PT Sinarmas Tjipta	207.371.217	3.768.708.927	0,01	0,01	PT Sinarmas Tjipta
PT Samakta Mitra	133.906.667	-	0,01	-	PT Samakta Mitra
PT Golden Energy Mines Tbk	131.896.679	1.002.038.637	0,00	0,00	PT Golden Energy Mines Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	451.079.606	652.145.738	0,00	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	25.323.973.067	11.913.784.877	0,03	0,02	Total
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
PT Berkah Samudra Tirtamas	3.865.858.988	-	0,00	-	PT Berkah Samudra Tirtamas
PT Sentra Berkat Maju	585.277.776	-	0,00	-	PT Sentra Berkat Maju
PT Sinar Mas Tunggal	342.656.780	342.656.780	0,00	0,00	PT Sinar Mas Tunggal
PT Samakta Mitra	321.893.835	8.727.454.738	-	0,01	PT Samakta Mitra
Jumlah	5.115.687.379	9.070.111.518	0,01	0,01	Total
Biaya dibayar dimuka					Prepaid expenses
PT Asuransi Sinar Mas	243.596.428	1.135.586.284	0,00	0,00	PT Asuransi Sinar Mas
PT Samakta Mitra	83.333.354	250.000.000	0,00	0,00	PT Samakta Mitra
Jumlah	326.929.782	1.385.586.284	0,00	0,00	Total
Piutang pihak berelasi non-usaha					Due from related parties
PT Samakta Mitra	15.000.000.000	-	0,02	-	PT Samakta Mitra
PT Sentra Berkat Maju	8.000.000.000	-	0,01	-	PT Sentra Berkat Maju
PT Indonesia International Expo	-	40.642.009.558	0,00	0,05	PT Indonesia International Expo
Jumlah	23.000.000.000	40.642.009.558	0,03	0,05	Total
Investasi dalam saham					Investments in shares
Metode ekuitas					Equity method
DIRE Simas Plaza Indonesia	3.817.920.410.604	3.765.385.404.585	4,82	4,95	DIRE Simas Plaza Indonesia
PT Ruby Karya Sejahtera	635.905.850.970	606.744.809.516	0,80	0,80	PT Ruby Karya Sejahtera
PT Plaza Indonesia Mandiri	608.256.599.069	654.525.171.028	0,77	0,86	PT Plaza Indonesia Mandiri
PT Karawang Bukit Golf	476.741.507.382	477.367.294.344	0,60	0,63	PT Karawang Bukit Golf
PT Sinar Mitbana Mas	405.748.232.550	127.194.519.517	0,51	0,17	PT Sinar Mitbana Mas
PT Bumi Parama Wisesa	362.013.317.771	288.655.756.239	0,46	0,38	PT Bumi Parama Wisesa
PT Indonesia International Expo	259.403.999.412	216.977.113.249	0,33	0,29	PT Indonesia International Expo
PT Sahabat Kota Wisata	221.172.915.835	231.361.218.436	0,28	0,30	PT Sahabat Kota Wisata
PT Sahabat Duta Wisata	177.437.466.076	160.525.932.869	0,22	0,21	PT Sahabat Duta Wisata
PT AMSL Delta Mas	135.344.149.804	189.147.726.706	0,17	0,25	PT AMSL Delta Mas
PT Adiluhur Cahaya Semesta	124.098.833.301	60.023.265.315	0,16	0,08	PT Adiluhur Cahaya Semesta
PT BSD Diamond Development	106.566.523.392	280.274.218.844	0,13	0,37	PT BSD Diamond Development
PT Sentra Berkat Maju	97.892.147.116	98.558.676.579	0,12	0,13	PT Sentra Berkat Maju
PT Binamaju Mitra Sejati	79.057.333.816	66.142.467.793	0,10	0,09	PT Binamaju Mitra Sejati
PT Matra Olahcipta	57.892.485.318	59.281.775.952	0,07	0,08	PT Matra Olahcipta
PT Syandana Berkat Usaha	22.082.538.811	40.589.360.277	0,03	0,05	PT Syandana Berkat Usaha
PT Duti Diamond Development	18.068.668.302	18.307.344.734	0,02	0,02	PT Duti Diamond Development
PT Keikyu Itomas Indonesia	17.013.066.358	60.450.584.789	0,02	0,08	PT Keikyu Itomas Indonesia
PT Rimba Kreasi Swasa	8.939.166.536	8.854.373.924	0,01	0,01	PT Rimba Kreasi Swasa
PT Sinar Mas Eka	8.500.656.361	8.500.693.362	0,01	0,01	PT Sinar Mas Eka
PT Citraagung Tirta Jatim	7.968.838.581	6.965.837.250	0,01	0,01	PT Citraagung Tirta Jatim
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	5.212.950.824	4.340.365.817	0,01	0,01	BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua
PT Aplikasi Properti Indonesia	3.125.572.525	2.918.603.317	0,00	0,00	PT Aplikasi Properti Indonesia
PT Tuwuh Sasana Garjito	755.833.710	700.273.391	0,00	0,00	PT Tuwuh Sasana Garjito
PT Sinar Artotel Indonesia	605.978.220	616.360.903	0,00	0,00	PT Sinar Artotel Indonesia
PT Indonesia International Graha	466.809	828.198	0,00	0,00	PT Indonesia International Graha
PT Saka Surya Wisesa	-	449.139.639.337	-	0,59	PT Saka Surya Wisesa
PT Serpong Mas Telematika	-	83.861.278.942	-	0,11	PT Serpong Mas Telematika
Jumlah	7.657.725.509.453	7.967.410.895.213	9,66	10,48	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

			Persentase Terhadap Jumlah Ase/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities		
	2025	2024	2025	2024	
			%	%	
Liabilitas					Liabilities
Utang usaha					Trade accounts payable
PT Samakta Mitra	137.169.374.325	154.299.306.430	0,52	0,54	PT Samakta Mitra
PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk	1.993.928.623	-	0,01	-	PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk
PT Eka Mas Republik	1.605.308.400	-	0,01	-	PT Eka Mas Republik
PT Aplikasi Kota Pintar	981.000.000	-	0,00	-	PT Aplikasi Kota Pintar
PT Sinar Rasa Abadi	430.603.440	-	0,00	-	PT Sinar Rasa Abadi
PT Indonesia International Expo	251.194.020	-	0,00	-	PT Indonesia International Expo
PT SMPlus Solusi Sejahtera	141.264.000	-	0,00	-	PT SMPlus Solusi Sejahtera
PT Pelangi Mas Media	-	389.950.000	-	0,00	PT Pelangi Mas Media
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	254.808.222	-	0,00	-	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	142.827.481.030	154.689.256.430	0,54	0,54	Total
Liabilitas kontrak					Contract liabilities
PT Adiluhur Cahaya Semesta	210.000.000.000	30.000.000.000	0,79	0,10	PT Adiluhur Cahaya Semesta
PT Sinar Mitbana Mas	86.586.088.342	20.061.989.345	0,33	0,07	PT Sinar Mitbana Mas
PT Ruby Karya Sejahtera	73.381.150.000	-	0,28	-	PT Ruby Karya Sejahtera
PT Keikyu Itomas Indonesia	1.904.000.000	1.904.000.000	0,01	0,01	PT Keikyu Itomas Indonesia
PT Saka Surya Wisesa	-	749.375.250.000	-	2,61	PT Saka Surya Wisesa
Jumlah	371.871.238.342	801.341.239.345	1,40	2,79	Total
Uang muka diterima					Advances received
PT Bank Sinarmas Tbk	6.806.605.979	5.842.839.264	0,03	0,02	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Asuransi Sinar Mas	799.732.518	799.132.518	0,00	0,00	PT Asuransi Sinar Mas
PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk	691.836.342	657.597.342	0,00	0,00	PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk
PT Eka Mas Republik	649.759.685	-	0,00	-	PT Eka Mas Republik
PT Sinar Media Perkasa	385.828.125	446.562.500	0,00	0,00	PT Sinar Media Perkasa
PT Bumi Parama Wisesa	165.909.017	4.650.000	0,00	0,00	PT Bumi Parama Wisesa
PT Sinarmas Cakrawala Persada	8.750.000	220.355.717	0,00	0,00	PT Sinarmas Cakrawala Persada
PT Pelita Reliance International	-	1.717.931.600	-	0,01	PT Pelita Reliance International
PT BSD Diamond Development	-	393.418.932	-	0,00	PT BSD Diamond Development
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	143.602.988	63.117.325	0,00	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	9.652.024.654	10.145.605.198	0,04	0,04	Total
Sewa diterima dimuka					Rental advances
PT Bank Sinarmas Tbk	15.773.486.216	13.869.784.113	0,06	0,05	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Eka Mas Republik	5.980.190.386	3.137.981.306	0,02	0,01	PT Eka Mas Republik
PT Sinarmas Asset Management	3.385.437.576	1.292.395.650	0,01	0,00	PT Sinarmas Asset Management
PT DSST Mas Gemilang	2.968.289.162	369.459.240	0,01	0,00	PT DSST Mas Gemilang
PT Sinar Rasa Abadi	2.963.610.848	1.947.606.833	0,01	0,01	PT Sinar Rasa Abadi
PT Sinarmas Sekuritas	2.636.790.300	-	0,01	-	PT Sinarmas Sekuritas
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	2.255.041.800	1.748.913.360	0,01	0,01	PT Dian Swastatika Sentosa Tbk
PT Sinarmas Sentra Cipta	1.379.199.000	-	0,01	-	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT DSSP Power Sumsel	1.152.091.439	1.114.927.200	0,00	0,00	PT DSSP Power Sumsel
PT DSSP Power Kendari	1.073.268.360	1.038.646.800	0,00	0,00	PT DSSP Power Kendari
PT DSSE Energi Mas Utama	749.243.878	703.835.160	0,00	0,00	PT DSSE Energi Mas Utama
PT SMPLUS Digital Investama	629.203.085	148.363.613	0,00	0,00	PT SMPLUS Digital Investama
PT Sinar Mitbana Mas	579.406.080	12.088.500	0,00	0,00	PT Sinar Mitbana Mas
PT Borneo Indobara	530.200.403	59.331.000	0,00	0,00	PT Borneo Indobara
PT Purimakmur Sinar Globalindo	496.461.438	496.461.438	0,00	0,00	PT Purimakmur Sinar Globalindo
PT Bumi Parama Wisesa	280.694.502	-	0,00	-	PT Bumi Parama Wisesa
PT Buana Bara Ekapratama	267.759.957	-	0,00	-	PT Buana Bara Ekapratama
PT Daya Mas Agra Sejahtera	267.759.957	-	0,00	-	PT Daya Mas Agra Sejahtera
PT Asuransi Simas Jiwa	267.578.143	260.046.342	0,00	0,00	PT Asuransi Simas Jiwa
PT SMPlus Sentra Data Persada	232.492.412	526.703.433	0,00	0,00	PT SMPlus Sentra Data Persada
PT Daya Mas Cisolok Geothermal	214.260.500	-	0,00	-	PT Daya Mas Cisolok Geothermal
PT Daya Mas Nage Geothermal	205.080.500	-	0,00	-	PT Daya Mas Nage Geothermal
PT Puradelta Lestari Tbk	193.411.439	193.411.440	0,00	0,00	PT Puradelta Lestari Tbk
PT Wirakarya Sejati	136.193.149	129.153.150	0,00	0,00	PT Wirakarya Sejati
PT Saka Surya Wisesa	134.321.792	-	0,00	-	PT Saka Surya Wisesa
PT Golden Energy Mines Tbk	109.440.218	6.468.750	0,00	0,00	PT Golden Energy Mines Tbk
PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk	9.885.806	1.355.445.806	0,00	0,00	PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk
PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk	2.585.130	159.999.600	0,00	0,00	PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	-	31.186.166.871	-	0,11	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	-	2.921.447.700	-	0,01	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Cakrawala Mega Indah	-	2.587.873.020	-	0,01	PT Cakrawala Mega Indah
PT Pelita Reliance International	-	2.344.300.666	-	0,01	PT Pelita Reliance International
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	-	1.043.470.698	-	0,00	PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	-	1.029.663.880	-	0,00	PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
PT BSD Diamond Development	-	647.417.097	-	0,00	PT BSD Diamond Development
PT Daya Anugerah Sejati Utama	-	407.826.320	-	0,00	PT Daya Anugerah Sejati Utama
PT Sinarmas Specialty Mineral	-	352.330.125	-	0,00	PT Sinarmas Specialty Mineral
PT Purinusa Ekapersada	-	332.913.218	-	0,00	PT Purinusa Ekapersada
PT Sinarmas Cakrawala Persada	-	126.098.348	-	0,00	PT Sinarmas Cakrawala Persada
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	204.256.962	230.867.980	0,00	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	45.077.640.438	71.781.398.657	0,17	0,25	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities		
			2025 %	2024 %	
Liabilitas					Liabilities
Setoran jaminan					Security deposits
PT Bank Sinarmas Tbk	20.630.138.470	19.113.615.580	0,08	0,07	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	18.716.409.736	19.130.035.547	0,07	0,07	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
PT Sinarmas Asset Management	7.088.210.117	7.088.210.116	0,03	0,02	PT Sinarmas Asset Management
PT Sinarmas Sekuritas	6.465.293.395	6.465.293.397	0,02	0,02	PT Sinarmas Sekuritas
PT Borneo Indobara	3.505.257.703	3.501.309.029	0,01	0,01	PT Borneo Indobara
PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk	3.113.466.498	3.113.466.498	0,01	0,01	PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk
PT Eka Mas Republik	2.188.792.257	1.530.120.512	0,01	0,01	PT Eka Mas Republik
PT Sinarmas Tjipta	1.723.568.948	1.641.703.500	0,01	0,01	PT Sinarmas Tjipta
PT XLSMART Teknologi Sejahtera Tbk	1.546.888.083	2.159.634.822	0,01	0,01	PT XLSMART Teknologi Sejahtera Tbk
PT Pelita Reliance International	1.217.933.496	1.211.507.254	0,00	0,00	PT Pelita Reliance International
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	1.201.279.900	950.215.680	0,00	0,00	PT Dian Swastatika Sentosa Tbk
PT Sinar Rasa Abadi	1.185.864.398	689.830.864	0,00	0,00	PT Sinar Rasa Abadi
PT SMPlus Digital Investama	1.159.429.177	-	0,00	-	PT SMPlus Digital Investama
PT Ivo Mas Tunggal	947.546.119	947.546.119	0,00	0,00	PT Ivo Mas Tunggal
PT Sinar Rasa Cemerlang	941.140.680	546.756.000	0,00	0,00	PT Sinar Rasa Cemerlang
PT SMPlus Sentra Data Persada	940.313.865	-	0,00	-	PT SMPlus Sentra Data Persada
PT DSST Mas Gemilang	908.409.410	442.794.020	0,00	0,00	PT DSST Mas Gemilang
PT Asuransi Simas Jiwa	822.632.127	800.313.620	0,00	0,00	PT Asuransi Simas Jiwa
PT Supra Mas Mandiri	771.614.000	-	0,00	-	PT Supra Mas Mandiri
PT Sinarmas Distribusi Nusantara	665.390.413	-	0,00	-	PT Sinarmas Distribusi Nusantara
PT Sinar Mitbana Mas	636.070.466	273.683.640	0,00	0,00	PT Sinar Mitbana Mas
PT Golden Energy Mines Tbk	635.222.280	635.222.280	0,00	0,00	PT Golden Energy Mines Tbk
PT DSSP Power Sumsel	632.971.720	614.389.600	0,00	0,00	PT DSSP Power Sumsel
PT DSSP Power Kendari	630.071.180	612.760.400	0,00	0,00	PT DSSP Power Kendari
PT Sinarmas Cakrawala Persada	313.822.538	797.802.140	0,00	0,00	PT Sinarmas Cakrawala Persada
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	-	38.079.588.717	-	0,13	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
PT Sinarmas Sentra Cipta	-	7.836.696.000	-	0,03	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	-	2.798.128.960	-	0,01	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	-	1.392.648.069	-	0,00	PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
PT Lontar Paypyrus Pulp & Paper Industry	-	1.285.561.121	-	0,00	PT Lontar Paypyrus Pulp & Paper Industry
PT Cakrawala Mega Indah	-	986.432.115	-	0,00	PT Cakrawala Mega Indah
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 600 juta)	4.109.434.679	5.379.449.108	0,02	0,02	Others (below Rp 600 million)
Jumlah	82.697.171.655	130.024.714.708	0,31	0,45	Total
Liabilitas sewa					Lease liabilities
PT Surya Utama Nuansa	29.591.790.112	28.360.464.791	0,11	0,10	PT Surya Utama Nuansa
Golden Agri Plaza Ltd.	2.799.472.548	510.913.144	0,01	0,00	Golden Agri Plaza Ltd.
Jumlah	32.391.262.660	28.871.377.935	0,12	0,10	Total
Liabilitas lain-lain					Other liabilities
Sinarmas Land Limited	-	3.151.590	-	0,00	Sinarmas Land Limited

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Sedangkan ikhtisar pendapatan dan pembelian dengan pihak-pihak berelasi untuk tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

A summary of revenues and purchases and other transactions with related parties in 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ Percentage to Total Respective Revenues/Expenses		
			2025	2024	
			%	%	
Pendapatan Usaha					Revenues
PT Saka Surya Wisesa	734.693.885.726	-	5,74	-	PT Saka Surya Wisesa
PT Kuningan Mas Gemilang	617.410.000.000	-	4,83	-	PT Kuningan Mas Gemilang
PT Sinar Mitbana Mas	531.017.108.635	341.732.750.125	4,15	2,48	PT Sinar Mitbana Mas
PT Bumi Parama Wisesa	91.726.241.439	44.994.699.511	0,72	0,33	PT Bumi Parama Wisesa
PT BSD Diamond Development	73.158.895.580	156.787.800.898	0,57	1,14	PT BSD Diamond Development
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	71.316.460.184	79.007.281.708	0,56	0,57	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
PT Sinarmas Sentra Cipta	32.582.300.500	32.648.087.540	0,25	0,24	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT Bank Sinarmas Tbk	29.335.762.232	28.956.974.011	0,23	0,21	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Borneo Indobara	17.770.678.893	14.079.116.148	0,14	0,10	PT Borneo Indobara
PT Sinarmas Asset Management	13.402.125.527	15.381.730.426	0,10	0,11	PT Sinarmas Asset Management
PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk	12.863.625.960	12.717.623.208	0,10	0,09	PT MSIG Life Insurance Indonesia Tbk
PT Eka Mas Republik	11.278.516.632	10.160.781.089	0,09	0,07	PT Eka Mas Republik
PT Sinarmas Tjilta	6.746.861.071	6.695.450.078	0,05	0,05	PT Sinarmas Tjilta
PT SMPlus Sentra Data Persada	6.056.815.899	1.251.790.215	0,05	0,01	PT SMPlus Sentra Data Persada
PT Sinarmas Sekuritas	5.607.242.841	7.474.425.367	0,04	0,05	PT Sinarmas Sekuritas
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	4.379.453.888	3.676.073.116	0,03	0,03	PT Dian Swastatika Sentosa Tbk
PT Pelita Reliance International	4.211.783.530	4.651.799.120	0,03	0,03	PT Pelita Reliance International
PT Sinar Rasa Cemerlang	4.114.527.135	703.677.865	0,03	0,01	PT Sinar Rasa Cemerlang
PT SMPlus Digital Investama	3.690.303.198	54.876.487	0,03	0,00	PT SMPlus Digital Investama
PT Golden Energy Mines Tbk	3.513.308.955	3.467.061.724	0,03	0,03	PT Golden Energy Mines Tbk
PT Asuransi Simas Jiwa	3.207.923.909	3.087.404.158	0,03	0,02	PT Asuransi Simas Jiwa
PT Sinarmas Distribusi Nusantara	2.906.800.154	-	0,02	-	PT Sinarmas Distribusi Nusantara
PT Supra Mas Mandiri	2.610.584.050	1.404.960.772	0,02	0,01	PT Supra Mas Mandiri
PT DSSP Power Sumsel	2.375.073.633	2.341.221.008	0,02	0,02	PT DSSP Power Sumsel
PT DSSP Power Kendari	2.194.190.160	2.100.893.600	0,02	0,02	PT DSSP Power Kendari
PT Ivo Mas Tunggal	1.820.230.716	1.782.820.716	0,01	0,01	PT Ivo Mas Tunggal
PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk	1.742.574.731	7.219.531.942	0,01	0,05	PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk
PT DSSE Energi Mas Utama	1.597.167.042	1.781.956.160	0,01	0,01	PT DSSE Energi Mas Utama
PT Sinarmas Cakrawala Persada	1.410.942.994	3.644.890.354	0,01	0,03	PT Sinarmas Cakrawala Persada
PT DSST Mas Gemilang	1.075.265.718	1.323.263.389	0,01	0,01	PT DSST Mas Gemilang
PT GWS Era Medika	994.555.028	-	0,01	-	PT GWS Era Medika
PT Pembangunan Delta Mas	829.811.797	807.494.446	0,01	0,01	PT Pembangunan Delta Mas
PT Arara Abadi	823.682.481	7.120.872.435	0,01	0,05	PT Arara Abadi
PT Purimakmur Sinar Globalindo	657.391.440	548.269.500	0,01	0,00	PT Purimakmur Sinar Globalindo
PT Wirakarya Sakti	555.508.783	496.205.934	0,00	0,00	PT Wirakarya Sakti
PT Syandana Berkas Usaha	119.689.320	61.815.616.915	0,00	0,45	PT Syandana Berkas Usaha
PT Daya Anugerah Sejati Utama	792.000	1.097.723.947	0,00	0,01	PT Daya Anugerah Sejati Utama
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	-	37.955.923.256	-	0,28	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	-	8.317.066.065	-	0,06	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Cakrawala Mega Indah	-	3.223.567.726	-	0,02	PT Cakrawala Mega Indah
PT Sinar Rasa Abadi	-	2.304.627.594	-	0,02	PT Sinar Rasa Abadi
PT Keikyu Itomas Indonesia	-	1.904.000.000	-	0,01	PT Keikyu Itomas Indonesia
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	-	1.879.436.080	-	0,01	PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	-	1.844.245.262	-	0,01	PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
PT Purinusa Ekapersada	-	565.801.331	-	0,00	PT Purinusa Ekapersada
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	2.194.758.455	2.228.638.456	0,02	0,02	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	2.301.992.840.236	921.238.429.682	18,00	6,68	Total
Beban penjualan					Selling expenses
Beban asuransi					Insurance expense
PT Asuransi Sinar Mas	18.515.288.691	20.045.178.296	1,02	1,05	PT Asuransi Sinar Mas
Beban iklan, promosi dan komisi					Advertising, promotions and commissions expense
PT Pelangi Mas Media	5.908.750.000	10.692.000.000	0,33	0,56	PT Pelangi Mas Media
PT Sinar Media Perkasa	1.622.500.000	1.450.000.000	0,09	0,08	PT Sinar Media Perkasa
Jumlah	26.046.538.691	32.187.178.296	1,44	1,68	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2025	2024	Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ Percentage to Total Respective Revenues/Expenses		
			2025 %	2024 %	
Beban umum dan administrasi					General and administrative expenses
Beban teknologi informasi					Information technology expense
PT Samakta Mitra	194.539.153.818	203.351.169.331	8,18	10,02	PT Samakta Mitra
Beban asuransi					Insurance expense
PT Asuransi Sinar Mas	8.972.408.377	4.891.394.250	0,38	0,24	PT Asuransi Sinar Mas
Beban perbaikan dan pemeliharaan					Repair and maintenance expense
PT Samakta Mitra	5.854.039.344	1.108.929.960	0,25	0,05	PT Samakta Mitra
Beban listrik, telepon dan perlengkapan kantor					Consultancy fees and licenses
PT Samakta Mitra	17.411.729	52.636.553	0,00	0,00	Electricity, telephone and office supplies expense
Beban konsultan dan perijinan					PT Samakta Mitra expense
PT Samakta Mitra	-	1.051.002.291	-	0,05	PT Samakta Mitra
Jumlah	209.383.013.268	210.455.132.385	8,81	10,37	Total
Penghasilan (beban) lain-lain					Other income (expense)
Pendapatan bunga dan investasi					Interest and investment income
PT Indonesia International Expo	6.850.444.097	3.375.609.105	1,80	0,79	PT Indonesia International Expo
PT Bank Sinarmas Tbk	1.644.709.775	1.728.186.924	0,43	0,40	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Sentra Berkas Maju	585.277.776	-	0,15	-	PT Sentra Berkas Maju
PT Serpong Mas Telematika	-	8.093.989.149	0,00	1,89	PT Serpong Mas Telematika
Jumlah	9.080.431.648	13.197.785.178	2,39	3,08	Total
Beban bunga dan keuangan lainnya					Interest and other financial charges
PT Surya Utama Nuansa	3.280.247.808	3.277.705.866	0,21	0,23	PT Surya Utama Nuansa
Golden Agri Plaza Ltd.	92.300.604	57.519.189	0,01	0,00	Golden Agri Plaza Ltd.
Jumlah	3.372.548.412	3.335.225.055	0,22	0,24	Total

- b. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mengasuransikan asetnya (persediaan, aset tetap dan properti investasi) kepada PT Asuransi Sinar Mas masing-masing sebesar 100% dari jumlah premi asuransi yang dibayarkan (Catatan 8, 15 dan 16).
- c. Pada tahun 2025, 74,81% dari pendapatan jasa manajemen diterima dari PT Samakta Mitra, PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Syandana Berkas Usaha (SBU), PT Sinar Mitbana Mas (SIMM), PT Indonesia Internasional Expo (IIE), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) dan PT Adiluhur Cahaya Semesta (Catatan 52). Sedangkan pada tahun 2024, 57,52% dari pendapatan jasa manajemen diterima dari CTJ, PT Sentra Berkas Maju, SBU, SIMM, IIE dan KII (Catatan 52).
- d. Grup menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa untuk mengelola program pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan Simas Jiwa (Catatan 49).
- e. Grup memberikan kompensasi kepada karyawan kunci. Imbalan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

- b. As of December 31, 2025 and 2024, the Group insured some of its assets (inventories, property and equipment and investment properties) to PT Asuransi Sinar Mas representing 100%, of the total insurance premiums paid, for each year (Notes 8, 15 and 16).
- c. In 2025, 74.81% of the management fees earned were received from PT Samakta Mitra, PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Syandana Berkas Usaha (SBU), PT Sinar Mitbana Mas (SIMM), PT Indonesia Internasional Expo (IIE), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) and PT Adiluhur Cahaya Semesta (Note 52). While in 2024, 57.52% of the management fee earned were received from CTJ, PT Sentra Berkas Maju, SBU, SIMM, IIE and KII (Note 52).
- d. The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund (Note 49).
- e. The Group provides compensation to the key management personnel. The remuneration of Board of Commissioners and Directors in 2025 and 2024 follows:

	2025		2024		
	%		%		
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek	5,14	81.220.766.880	6,04	80.548.535.366	Salaries and other short-term employee benefits

56. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Risiko-risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan yang dimiliki Grup adalah risiko pasar (termasuk risiko suku bunga dan risiko mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Kegiatan operasional Grup dijalankan secara berhati-hati dengan mengelola risiko-risiko tersebut agar tidak menimbulkan potensi kerugian bagi Grup.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko suku bunga, risiko kredit, dan risiko likuiditas.

Risiko Pasar

a. 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, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, 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 adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas aset dan liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga:

56. Financial Risk Management Objectives and Policies

The main risks arising from the Group's financial instruments are market risk (including interest rate risk and foreign exchange risk), credit risk and liquidity risk. The operational activities of the Group are managed in a prudential manner by managing those risks to minimize potential losses.

The Directors have the responsibility to determine the basic principles of the Group's risk management as well as principles covering specific areas, such as foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk, and liquidity risk.

Market Risk

a. 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 exposure relates to the interest rate risk relates primarily to bank loans.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, 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 a new loan agreement.

The following table sets out the carrying amount, by maturity, of the Group's financial assets and liabilities that are exposed to interest rate risk:

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

2025						
Suku Bunga/ Interest Rate %	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 nd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 rd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 th Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 th Year	Jumlah/ Total
Liabilitas/Liabilities						
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	6,25 - 8,00	1.923.306.052.948	1.953.306.052.945	1.630.859.634.714	1.532.821.034.602	6.202.370.039.754
						13.242.662.814.963
2024						
Suku Bunga/ Interest Rate %	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 nd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 rd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 th Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 th Year	Jumlah/ Total
Liabilitas/Liabilities						
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loans	9,00	26.627.205.723	-	-	-	26.627.205.723
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	6,00 - 8,50	1.373.628.028.649	1.860.555.278.469	1.809.231.602.634	1.362.944.073.141	5.558.031.517.418
						11.964.390.500.311
Jumlah/Total		1.400.255.234.372	1.860.555.278.469	1.809.231.602.634	1.362.944.073.141	5.558.031.517.418
						11.991.017.706.034

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jika suku bunga atas pinjaman yang didenominasikan dalam Rupiah masing-masing lebih tinggi/rendah 1% dan variabel lain dianggap tetap, laba bersih untuk tahun berjalan masing-masing akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp 132.426.628.150 dan Rp 119.910.177.060, terutama sebagai akibat tingginya/rendahnya beban bunga dari pinjaman dengan suku bunga mengambang.

As of December 31, 2025 and 2024, if interest rates on Rupiah-denominated borrowings had been 1% higher/lower with all other variables held constant, net profit for the year would have been lower/higher by Rp 132,426,628,150 and Rp 119,910,177,060, respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings.

b. Risiko Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan revaluasi berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

Eksposur aset dan liabilitas moneter Grup dalam mata uang asing diungkapkan pada Catatan 60.

b. Foreign Exchange Risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Group's major transactions (i.e. sale, purchases and operating expenses) are mostly denominated in Indonesian currency. Transactions in foreign currency are only done for special purpose, and the management regularly reviews its foreign currency exposure.

The Group's monetary assets and liabilities exposed to foreign exchange risk are set out in Note 60.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jika mata uang melemah/menguat sebesar Rp 1.000 terhadap Dolar Amerika Serikat, Dolar Singapura dan Inggris Pound Sterling dengan variabel lain konstan, jumlah penghasilan komprehensif untuk tahun 2025 dan 2024 akan lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 176.925.168.000 dan Rp 65.838.120.000.

As of December 31, 2025 and 2024, if the Rupiah currency had weakened/strengthened by Rp 1,000 against the U.S. Dollar and Singapore Dollar with all other variables held constant, total comprehensive income in 2025 and 2024 would have been lower/higher by Rp 176,925,168,000 and Rp 65,883,120,000, respectively.

Risiko Kredit

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

Risiko kredit timbul dari kas dan setara kas, investasi dalam reksadana, saham, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest*, EVOF IV *Partnership Interest*, surat utang konversi, deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi non-usaha. Manajemen menempatkan kas, deposito berjangka, investasi dalam reksadana dan *redeemable note* hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa dimuka dan memberikan uang jaminan atas *service charge* dan utilitas. Untuk piutang kamar hotel, manajemen melakukan hubungan usaha dengan pihak agen perjalanan yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit.

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Tidak ada limit kredit yang dilampaui selama periode pelaporan dan manajemen tidak mengharapkan kerugian dari kegagalan pihak-pihak dalam melunasi utangnya.

Lihat Catatan 6 untuk informasi jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) dihitung sejak tanggal faktur.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations.

Credit risk arises from cash and cash equivalents, investments in mutual funds, shares, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest*, EVOF IV *Partnership Interest*, convertible note, time deposits, trade accounts receivable, other receivables and due from related parties. Management placed cash, time deposits, investments in mutual funds and *redeemable note* only to banks and financial institutions which are reputable and reliable. To minimize credit risk on receivable from sale of real estate properties, management imposes fines for the late payment and hand over the unit as the time of redemption. For assets for lease, the customers are asked to pay the rent in advance and provide a security deposits on service charge and utilities. For the hotel rooms, management are having business relationship with travel agents who have the credibility, establish verification policy and credit authorization.

Based on that evaluation, management will determine the approximate uncollectible amount as well as determine the amount of impairment losses on trade accounts receivable.

No credit limits were exceeded during the reporting period, and management does not expect any losses from non-performance by these counterparties.

Refer to Note 6 for the information regarding the aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Kualitas kredit dari aset keuangan Grup berupa kas dan setara kas, investasi dalam reksadana, saham, Golden Ray Ventures LP *Partnership Interest*, EVOF IV *Partnership Interest*, surat utang konversi, deposito berjangka, piutang usaha, piutang pihak berelasi non-usaha dan piutang lain-lain adalah lancar, yang ditelaah dengan mengacu pada kredibilitas dan reputasi pihak rekanan serta informasi historis mengenai penerimaan pembayaran. Tidak terdapat peringkat eksternal yang tersedia atas aset-aset keuangan milik Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The credit quality of the Group's financial assets of cash and cash equivalents, investments in mutual funds, shares, Golden Ray Ventures LP Partnership Interest, EVOF IV Partnership Interest, convertible note, time deposits, trade accounts receivable, due from related parties and other receivables are current, which are examined with reference to the credibility and reputation of the partners as well as historical information about the receipt of payment. No external rates available for Group's financial assets as of December 31, 2025 and 2024.

Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The table below shows the Group's maximum exposure related to credit risk as of December 31, 2025 and 2024:

	2025	2024	
<i>Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</i>			<i>Financial assets at FVPL</i>
Investasi Golden Ray Ventures LP			Investment in Golden Ray Ventures LP
<i>Partnership Interest</i>	941.332.830.345	-	<i>Partnership Interest</i>
Investasi dalam reksadana	774.726.619.800	1.134.223.855.965	Investment in mutual funds
Investasi EVOF IV <i>Partnership Interest</i>	107.932.073.658	110.984.114.598	Investment in EVOF IV Partnership Interest
Investasi dalam surat utang konversi	31.953.995.064	23.084.978.824	Investment in convertible note
<i>Diukur pada biaya perolehan diamortisasi</i>			<i>Financial assets at amortized cost</i>
Kas dan setara kas	10.278.336.472.872	8.951.907.487.917	Cash and cash equivalents
Investasi - bank dan deposito berjangka	1.035.089.700.331	1.591.147.868.883	Investments - cash in banks and time deposits
Piutang usaha	140.983.687.114	111.180.363.704	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	350.339.685.060	293.473.221.897	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	23.000.000.000	40.642.009.558	Due from related parties non-trade
<i>Diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain</i>			<i>Financial assets at FVOCI</i>
Investasi dalam saham	576.411.934.250	542.565.435.803	Investment in shares
Jumlah	14.260.106.998.494	12.799.209.337.149	Total

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk arising when the cash flow position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows and continuously assess conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

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 (tidak termasuk pembayaran bunga di masa depan).

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows (excluding future interest payments).

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 yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi						Financial liabilities at amortized cost	
Utang usaha	961.158.035.684	-	-	-	961.158.035.684	Trade accounts payable	
Setoran jaminan	308.123.569.814	21.526.513.154	84.419.174.467	134.580.350.535	548.649.607.970	Security deposits	
Beban akrual	170.361.748.466	-	-	-	170.361.748.466	Accrued expenses	
Utang bank jangka panjang	1.923.306.052.948	1.953.306.052.945	5.456.097.972.664	3.909.952.736.406	13.242.662.814.963	Long-term bank loans	
Utang obligasi dan sukuk ijarah	-	389.250.000.000	931.610.000.000	1.819.260.000.000	3.140.120.000.000	Bonds payable and sukuk ijarah	
Liabilitas sewa	10.735.438.525	11.339.729.958	12.633.253.017	56.000.448.176	90.708.869.676	Lease liabilities	
Liabilitas lain-lain	218.159.094.792	-	-	-	218.159.094.792	Other liabilities	
Jumlah	3.591.843.940.229	2.375.422.296.057	6.484.760.400.148	5.919.793.535.117	18.371.820.171.551	18.233.021.025.224	Total
2024							
	<= 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 yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi						Financial liabilities at amortized cost	
Utang bank jangka pendek	26.627.205.723	-	-	-	26.627.205.723	Short-term bank loan	
Utang usaha	1.354.826.251.041	-	-	-	1.354.826.251.041	Trade accounts payable	
Setoran jaminan	343.836.807.602	15.619.299.308	36.552.046.262	113.888.988.144	509.897.141.316	Security deposits	
Beban akrual	183.102.957.400	-	-	-	183.102.957.400	Accrued expenses	
Utang bank jangka panjang	1.373.628.028.649	1.815.759.380.412	4.349.802.043.600	4.425.201.047.650	11.964.390.500.311	Long-term bank loans	
Utang obligasi dan sukuk ijarah	2.047.794.230.000	389.250.000.000	-	-	2.437.044.230.000	Bonds payable and sukuk ijarah	
Liabilitas sewa	7.234.172.808	4.890.477.024	11.717.285.509	55.919.008.968	79.760.944.309	Lease liabilities	
Utang atas akuisisi saham	1.104.803.827.229	-	-	-	1.104.803.827.229	Payable on share acquisition	
Liabilitas lain-lain	271.083.624.253	-	-	-	271.083.624.253	Other liabilities	
Jumlah	6.712.937.104.705	2.225.519.156.744	4.398.071.375.371	4.585.009.044.762	17.931.536.681.582	17.817.594.228.092	Total

57. Perjanjian

Perjanjian dengan Para Pendiri

Perusahaan didirikan oleh sepuluh (10) perusahaan pengembang ("Para Pendiri") yang tergabung sebagai pemegang saham Perusahaan, yaitu: PT Anangga Pertiwi Megah, PT Nirmala Indah Sakti, PT Serasi Niaga Sakti, PT Aneka Karya Amarta, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Apta Citra Universal, PT Pembangunan Jaya, PT Bhineka Karya Pratama, PT Simas Tunggal Center dan PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (Catatan 38).

57. Agreements

Cooperation Agreement with the Founders

The Company was incorporated by ten (10) real estate companies ("the Founders"), who are also stockholders of the Company, namely, PT Anangga Pertiwi Megah, PT Nirmala Indah Sakti, PT Serasi Niaga Sakti, PT Aneka Karya Amarta, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Apta Citra Universal, PT Pembangunan Jaya, PT Bhineka Karya Pratama, PT Simas Tunggal Center and PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (Note 38).

Para Pendiri seperti tersebut di atas telah diberi izin lokasi dan izin pembebasan tanah dalam sepuluh (10) Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional untuk lokasi lahan yang terletak di Kecamatan Serpong, Kecamatan Legok dan Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Cisauk, Propinsi Banten untuk keperluan pembangunan perumahan/kota baru.

Surat-surat Keputusan Izin Lokasi tersebut di atas diberikan kepada Para Pendiri sebagai pihak yang tergabung dalam Perusahaan dan karenanya Para Pendiri telah mempercayakan Perusahaan untuk melaksanakan pembangunan perumahan/ kota baru agar mencapai pengembangan secara terencana dan terpadu sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 tahun 1989 tanggal 1 Juni 1989 dan perubahannya yang terakhir yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 tahun 1996 tanggal 29 Agustus 1996.

Keputusan kerjasama antara Para Pendiri dan Perusahaan dituangkan dalam perjanjian tertulis ("Perjanjian") tanggal 16 Januari 1991 yang kemudian diubah dengan perjanjian tanggal 20 Maret 1997 serta 25 November 2004.

1. Para Pendiri menunjuk Perusahaan untuk mengerjakan pengembangan serta pengelolaan perumahan/kota baru dan pembangunan bangunan-bangunan di atasnya sebagai kesatuan lokasi terencana dan terpadu yang merupakan bagian dari Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong (lebih jauh tugas yang diberikan pada Perusahaan ini dalam keseluruhannya disebut "Pekerjaan").
2. Para Pendiri menegaskan bahwa untuk memungkinkan Perusahaan melaksanakan tugas Pekerjaan, Para Pendiri telah menyetujui dan membenarkan bahwa efektif 1 Desember 1986, Perusahaan menggunakan tanah-tanah yang terdaftar atas nama Para Pendiri untuk mengembangkan perumahan/kota baru di atasnya, untuk melaksanakan pengembangannya sebagai pemukiman perumahan kota mandiri sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong.

The Founders have been granted location and land-release rights through ten (10) Location Right Decision Letters in accordance with the Decision Letter of the National Board of Land Affairs for areas located in the Serpong District, Legok District and Pagedangan District, Cisauk District, Banten Province, to be used for developing housing areas/new cities.

These Location Right Decision Letters were given to the Founders as stockholders and therefore the Founders have authorized the Company to develop the housing area/new city to become a planned and integrated residential area as stated in the Serpong City General Plan, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang and in accordance with the Area Rules of Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, Decree No. 4 of 1989 dated June 1, 1989, and the latest amendment through the Area Rules of Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 of 1996 dated August 29, 1996.

The Founders and the Company have entered into a Cooperation Agreement ("the Agreement") dated January 16, 1991, which was later amended on March 20, 1997 and November 25, 2004.

1. The Founders appointed the Company to perform work on the development and management of the housing area/new city and the construction of buildings on the area as a planned and integrated residential area as stated in the Serpong City General Plan (further, the whole assignment to the Company is referred to as "Work").
2. The Founders confirmed that, to enable the Company to perform the Work, the Founders agreed that, effective from December 1, 1986, the Company would be allowed to utilize the land registered under the name of the Founders for developing the housing area/new city and to execute the development of the area to become a self-sufficient city in accordance with the Serpong City General Plan.

3. Perusahaan dan Para Pendiri setuju bahwa wewenang yang diberikan oleh Para Pendiri kepada Perusahaan dalam lingkup kerjasama yang mereka laksanakan berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- a. Pembelian/pembebasan tanah;
- b. Perencanaan tata ruang lokasi proyek baik dalam keseluruhan maupun dalam tahap-tahap pembangunan bagiannya;
- c. Pengurusan izin-izin serta membuat laporan-laporan yang diwajibkan;
- d. Pembangunan prasarana;
- e. Pembangunan bangunan termasuk mencari pembiayaannya dengan syarat-syarat yang wajar menurut keadaan pasar uang sewaktu-waktu;
- f. Penjualan dan pemasaran tanah dan bangunan dengan cara bagaimanapun dengan syarat-syarat dan harga yang dianggap baik oleh Perusahaan dan menerima hasil penjualan pemasaran (persewaan, penggunaan dan sebagainya) dalam arti seluas-luasnya;
- g. Mengadakan kerjasama dan perjanjian dengan pihak lain, dengan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Perusahaan dan menerima hasil kerjasama itu;
- h. Persewaan atau pemberian hak penggunaan secara lain dengan penerimaan imbalan;
- i. Perluasan areal tanah;

3. The Company and the Founders agreed that the authority granted by the Founders to the Company consists of the following:

- a. Land purchase/acquisition;
- b. Project location planning, both as a whole and in each construction stage;
- c. Arrangement of permits and preparation of required reports;
- d. Facilities/amenities development;
- e. Building construction, including arrangements for financing alternatives that provide reasonable terms in relation to the money market at a certain point in time;
- f. Land and building sales and marketing in any manner whatsoever, under terms and prices considered fit by the Company, and receipt of the marketing proceeds (rent, utilization, and others);
- g. Cooperation and engagement in agreements with other parties, with terms considered reasonable by the Company, and the receipt of proceeds of the cooperation;
- h. Lease or grant of other rights to use, with compensation;
- i. Land area expansion;

-
- | | |
|---|--|
| <p>j. Melaksanakan dan menentukan penyediaan pembiayaan yang antara lain meliputi dana-dana yang wajib disediakan oleh para pemegang saham Perusahaan dan sejauh perlu untuk mempertahankan rasio modal sendiri utang Perusahaan pada perbandingan yang layak. Para Pendiri wajib mengizinkan dan memberikan bantuannya untuk menjaminkan tanah dan bagian proyek diatasnya pada bank-bank yang memberi kredit kepada Perusahaan dalam bentuk yang dianggap perlu oleh Perusahaan. Para Pendiri wajib dan mengikat diri untuk menjamin utang-utang Perusahaan itu untuk keperluan proyek selaku penjamin dengan syarat-syarat yang layak yang diminta pemberi dana dalam proporsi yang seimbang dalam saham yang dimiliki dalam Perusahaan; dan</p> <p>k. Mencatat seluruh tanah dan bagian Proyek diatasnya sebagai kekayaan/ persediaan Perusahaan.</p> <p>4. Para Pendiri, masing-masing mengikat dirinya untuk selama Perjanjian ini berjalan tanpa persetujuan Perusahaan, tidak akan:</p> <p>a. Menjual atau menggadaikan, membebani dengan cara bagaimanapun saham-saham mereka masing-masing dalam Perusahaan pada pihak lain daripada Para Pendiri yang lain, walaupun seandainya di kemudian hari Perusahaan menjadi Perseroan Terbatas Terbuka;</p> <p>b. Mengatur agar pemegang saham mereka masing-masing yang memegang mayoritas saham dari hak suara dalam Pemegang Surat Keputusan Izin Lokasi bersangkutan tidak mengalihkan saham-saham di dalamnya;</p> <p>c. Melakukan sesuatu tindakan apapun, yang dapat menyebabkan dicabutnya atau dapat mengakibatkan tidak diperolehnya perpanjangan Surat Keputusan Izin Lokasi;</p> <p>d. Mengadakan kerjasama dengan pihak lain mengenai pengembangan lokasi proyek dalam bentuk apapun, baik selama maupun sesudah Perjanjian ini tidak lagi mengikat baginya, ketentuan ini tetap berlaku; dan</p> <p>e. Melakukan sesuatu tindakan mengenai hal-hal yang dikuasakan pada Perusahaan berdasarkan Perjanjian ini atau mengenai Pekerjaan.</p> | <p>j. Arrangements for and determination of financing sources, comprising funds contributed by the stockholders that retain the debt-to-equity ratio at an appropriate level. The Founders are obliged to allow and assist the Company in obtaining bank loans by giving guarantees/securities in the form of land and projects performed on the area in any way required by the Company. The Founders are obliged to bind themselves to the Company's loans by providing security for the loans that are used for project purposes with appropriate terms requested by the loan provider and in proportion to the shares owned in the Company; and</p> <p>k. Record all land and projects performed on the land as the Company's assets/inventories.</p> <p>4. The Founders bind themselves, for as long as the Agreement is valid, not to do the following actions:</p> <p>a. Sell or secure transfer of stocks in the Company to other parties in any way, other than the Founders, including when the Company becomes a public limited liability company;</p> <p>b. Ensure that the major stockholders who control the vote in the Location Right Decision Letter not transfer their shares;</p> <p>c. Perform any action that might result in the Location Right Decision Letter being revoked or not being extended;</p> <p>d. Perform any cooperation with other parties to develop the project location in any form even if the Agreement ceases to be valid; and</p> <p>e. Conduct certain actions for which the Company has been authorized as stated in the Agreement or actions related to the Work.</p> |
|---|--|

5. Para Pendiri mengakui dan menegaskan bahwa meskipun semua tanah tersebut terdaftar atau akan terdaftar atas nama masing-masing Para Pendiri dan karenanya dapat diperlakukan sebagai milik/aset dari Para Pendiri masing-masing, tetapi tanah tersebut sesungguhnya merupakan milik/aset/persediaan Perusahaan; karena semua tanah yang terletak dalam lokasi proyek telah dibebaskan dan akan dibebaskan dengan menggunakan biaya Perusahaan. Karena itu Para Pendiri mengikat diri untuk tidak membukukan tanah dalam lokasi proyek dan Surat Keputusan Izin Lokasi masing-masing sebagai milik/aset mereka, walaupun nama Para Pendiri yang tercantum atau akan tercantum dalam surat-surat tanah/sertifikat hak guna bangunan; dan mengizinkan Perusahaan untuk membukukan seluruh tanah yang sudah dibebaskan dan akan dibebaskan sebagai milik/aset/persediaan. Perusahaan menyimpan asli surat-surat tanah atau asli sertifikat hak guna bangunan atas tanah. Berkenaan dengan hal ini, Para Pendiri mengikat diri, baik sekarang maupun dikemudian hari, untuk tidak menuntut dan mengakui tanah-tanah tersebut sebagai miliknya.

6. Para Pendiri menjamin dan menanggung Perusahaan atas segala risiko, biaya dan kerugian yang mungkin dialami Perusahaan jika ada tuntutan dari kreditur Para Pendiri atas tanah-tanah dalam lokasi proyek, dimana tuntutan tersebut timbul dari hubungan hukum antara Para Pendiri dengan kreditur yang bersangkutan yang tidak mempunyai kaitan langsung dengan pengembangan proyek.

Perjanjian ini berlaku surut mulai 1 Desember 1986. Masing-masing pihak mengikat diri untuk tidak membatalkan Perjanjian ini selama Perusahaan belum dibubarkan.

5. The Founders have stated and confirmed that even though the land is or will be registered under their names and can legally be recognized as their asset, the land belongs to the Company; because all the land in the project location has been and will be procured on the Company's account. The Founders bind themselves not to record the land where the project is located in their accounts or the decision letter on the location permit as their assets, even though the name of the Founders are or will be stated on the land/land-use titles; and to allow the Company to recognize/record all the land that has been or will be procured as the Company's assets/inventories, and to keep the original titles. In relation to this matter, the Founders bind themselves, in the present or future, not to prosecute or to claim the land as their asset.

6. The Founders guarantee the Company against all risks, costs or losses that might be incurred by the Company due to any prosecution from the Founders' creditors in relation to the land where the project is located, where the prosecution arises from a legal connection between the Founders and their creditors and has no direct relationship to the project development.

The Agreement is valid retroactively from December 1, 1986. All parties involved bind themselves not to cancel the Agreement until the Company is liquidated.

Perjanjian Pembangunan dengan Kontraktor

- a. Grup telah menandatangani perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pembangunan lebih lanjut proyek Grup sebagai berikut:

Nama Kontraktor/ <i>Contractor Name</i>	Nama Perusahaan / <i>Company Name</i>	Lokasi Proyek/ <i>Project Location</i>	Nama Proyek/ <i>Project Name</i>
PT Kirana Kurnia Kreasi, PT Utama Tiga Dihadja, PT Alvindo Bangun Sarana Mandiri PT Okta Duta Inti Perkasa dan/and PT Anugrah Sarana Mandiri	PT Putra Alvita Pratama	Bekasi	Grand Wisata
PT Tatamulia Nusantara Indah	PT Duta Semesta Mas	Jakarta	South Gate
CV Unicon Pratama Indonesia dan/and CV Multi Ahrindo	PT Duta Pertiwi Tbk	Surabaya	Klaska Residence dan/and Ruko/Shophouse Atmos
PT Anugerah Mandiri, PT Bangun Menara Abadi, PT Bina Sarana Inti Sejahtera, PT Nusa Raya Cipta dan/and PT Nusa Cipta Indonesia	Perusahaan	Serpong	BSD City
PT Bina Sarana Inti Sejahtera PT Alvindo Bangun Sarana Mandiri, PT Tunasbangun Griya Asri, dan/and PT Taruna Bangun Mandiri	PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Banjar Wijaya
PT Ikagriya Darmapersada, PT Jie Karya Persada, PT Mitra Bangun Cipta, PT Mandiri Jaya Makmur dan/and PT Karta Santosa Unggul	PT Suryamas Dutamakmur dan Entitas Anak/and Its Subsidiaries	Bekasi, Bogor dan/and Cibubur	Harvest City, Royal Tajur dan/and Rancamaya
PT Ikagriya Darmapersada	PT Anekagriya Buminusa, PT Kanaka Grahaasri, PT Putra Prabukarya, PT Prima Sehati dan/and PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Kota Wisata

- b. Perusahaan menandatangani perjanjian dengan bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana dinyatakan apabila konsumen yang memiliki KPR di bank tersebut tidak mampu melanjutkan kreditnya, sementara sertifikat tanah yang dibeli oleh konsumen tersebut masih dalam proses, maka Perusahaan berkewajiban untuk membeli kembali (*buy back*) KPR dari konsumen yang penyelesaiannya bermasalah tersebut sejumlah saldo KPR yang tersisa dengan maksimum sebesar jumlah KPR yang diterima oleh konsumen dari bank pemberi KPR. KPR tersebut dijamin dengan rumah yang dibeli oleh konsumen (Catatan 7).

Construction Agreements

- a. The Group entered into agreements with several contractors for the development of real estate projects, as follows:

- b. The Company has entered into an agreement with certain banks, which provides that in the event the customers having housing loans (KPR) with the banks fail to pay their obligations while the land titles are still being processed, the Company is obliged to buy back from the bank the receivables from the customers who are in default in their obligations. Such receivables will be bought back by the Company from the banks at its outstanding balance or at a maximum, at the amount of housing loan facility received by the customer. The receivables are secured by the related houses purchased by the customers (Note 7).

***Perjanjian Kerjasama Bangun, Kelola dan Alih
(Build, Operate and Transfer / BOT)***

- c. Pada tanggal 15 Januari 1993, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan PT Sinarwisata Lestari (SWL), entitas anak, untuk membangun dan mengelola gedung hotel dan sarana penunjangnya yang dibangun di Jalan Mangga Dua, Jakarta, untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak hotel beroperasi secara komersial. Pada tahun 2015, jangka waktu perjanjian kerjasama BOT diubah menjadi empat puluh (40) tahun berdasarkan addendum perjanjian.

Pada waktu masa perjanjian berakhir, SWL akan menyerahkan gedung tersebut kepada DUTI.

- d. Pada tanggal 13 September 1999, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan penyeberangan orang seluas 4.199 m² beserta fasilitas pertokoan sebanyak 141 unit atau 1.527 m² yang menghubungkan gedung ITC dengan Mal Mangga Dua untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun sejak jembatan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, DUTI dapat menyewakan fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan jembatan dan fasilitas pertokoan tersebut kepada Pemda Jakarta.

- e. Pada tanggal 14 Mei 2003, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan dan terowongan seluas 3.041 m² yang melintas di atas dan di bawah Jalan Aquarium dilengkapi dengan fasilitas 196 toko seluas 1.559,80 m² yang menghubungkan Gedung Harcomas dan Gedung Mal Mangga Dua untuk jangka waktu dua puluh lima (25) tahun sejak jembatan dan terowongan selesai dibangun dan layak beroperasi.

***Build, Operate and Transfer (BOT)
Agreements***

- c. On January 15, 1993, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) agreement with PT Sinarwisata Lestari (SWL), a subsidiary, to build and operate a hotel building with its facility located in Jalan Mangga Dua, Jakarta for a period of twenty (20) years from the commencement of the hotel's commercial operations. In 2015, the term of BOT agreement changed to forty (40) years based on amended agreement.

Upon expiration of the forty-year period, SWL will transfer the hotel building to DUTI.

- d. On September 13, 1999, DUTI signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge measuring 4,199 square meters, including its shop facility of 141 units or 1,527 square meters, which will connect ITC Mangga Dua building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for thirty (30) years starting from the date when the bridge is ready for use.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the bridge and the shop facility to Pemda, Jakarta.

- e. On May 14, 2003, DUTI signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge and an underground channel totaling 3,041 square meters in Jalan Aquarium, including its shop facility of 196 units or 1,559.80 square meters, which will connect Harcomas building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for twenty five (25) years starting from the date when the bridge and underground channel are ready for use.

Selama masa BOT, DUTI dapat menyewakan, meminjamkan atau memberikan hak fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan jembatan dan terowongan tersebut kepada Pemda Jakarta.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the bridge, underground channel and the shop facility to Pemda, Jakarta.

- f. Pada tanggal 8 Oktober 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta, dimana PMS akan membangun jembatan dan terowongan yang berisi kios, yang akan menghubungkan Gedung Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan yang berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan.

- f. On October 8, 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), a subsidiary, entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta, wherein PMS will build a bridge and a tunnel, each consisting of kiosks, which will connect Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan located at Jalan Prof. Dr. Satrio, South Jakarta.

PMS mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan dan terowongan bersama dengan kios yang berada di dalamnya selama dua puluh lima (25) tahun, sejak penandatanganan perjanjian. Setelah berakhirnya masa tersebut, PMS akan menyerahkan sebagian kios dari jembatan dan terowongan kepada Pemda.

PMS has the right to operate the bridge and tunnel together with the kiosks for twenty-five (25) years commencing from the signing of the agreement. Upon expiration of the twenty-five year period, PMS will transfer a portion of the kiosks from the bridge and the tunnel to Pemda.

- g. Pada tanggal 26 Desember 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih dengan Pemerintah Daerah Tangerang (Pemda), dimana Perusahaan akan membangun jembatan niaga BSD Junction yang berisi kios, yang akan menghubungkan BSD Junction dan ITC BSD (Catatan 16).

- g. On December 26, 2005, the Company entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Provincial Government of Tangerang (Pemda), wherein the Company will build a bridge, which will be known as BSD Junction bridge consisting of kiosks, which will connect BSD Junction and ITC BSD (Note 16).

Perusahaan mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan bersama dengan kios yang berada didalamnya selama dua puluh (20) tahun, sejak 1 Januari 2007 sampai dengan 31 Desember 2027. Setelah berakhirnya masa tersebut, Perusahaan akan menyerahkan pemanfaatan dan pengelolaan jembatan niaga BSD Junction kepada Pemda.

The Company has the right to operate the bridge together with the kiosks for twenty (20) years commencing from January 1, 2007 until December 31, 2027. Upon expiration of the twenty year period, the Company will transfer the rights of usage and operations of BSD Junction bridge to Pemda.

Perjanjian Kerjasama

- h. Pada tanggal 8 Oktober 1999, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama dalam bentuk Badan Kerja Sama (BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua) dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu untuk membangun jembatan penyeberangan orang beserta fasilitas pertokoan yang menghubungkan gedung Pasar Pagi Mangga Dua dan gedung ITC Mangga Dua. Bagian partisipasi DUTI pada BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua adalah sebesar 40%.

Pada tanggal 30 September 2005, DUTI menandatangani pembaharuan perjanjian kerjasama BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu. Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak akan bekerja sama melaksanakan pembangunan, mengelola dan menggunasahakan kios-kios yang terdapat pada Jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua tersebut secara bersama-sama. Perjanjian ini akan berlangsung sejak tanggal 8 Oktober 1999 sampai dengan diserahkannya jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua dan dengan berakhirnya hak pengelolaan atas jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua kepada Pemerintah Daerah Jakarta, dan para pihak telah memenuhi seluruh liabilitasnya serta telah melakukan perhitungan dan pembagian keuntungan atau kerugian.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Melakukan penyetoran dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditetapkan;
- Mengurus perijinan, pembangunan, pemasaran serta pengelolaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

Joint Operations Agreements

- h. On October 8, 1999, DUTI signed a joint operations agreement “Badan Kerja Sama” (BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua) with PT Praja Puri Indah Real Estate and individual to build a bridge, including shop facility, which will connect the Pasar Pagi Mangga Dua building and ITC Mangga Dua building. DUTI's share in BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua is 40%.

On September 30, 2005, DUTI signed a renewal of the aforementioned joint operation agreement on the BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua with PT Praja Puri Indah Real Estate and individuals. Based on the agreement, the parties will develop, manage and use together the kiosks in Pasar Pagi-ITC Mangga Dua Bridge. This agreement is valid since October 8, 1999 until the rights to manage the bridge expires, the bridge had been transferred to Pemda DKI, and all parties already met all their obligations, calculated and distributed profit and losses.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement are as follows:

- Pay the agreed amount on the agreed date;
- Handle the retribution, construction, marketing and project management; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

- i. Pada tanggal 23 Mei 2002, DUTI telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Matra Olahcipta (MOC), entitas asosiasi, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama No. 65 dari Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., notaris di Jakarta. Kerjasama tersebut meliputi pembangunan pusat perdagangan dengan atau tanpa hunian berikut dengan fasilitas prasarana ataupun sarana-sarana lainnya diatas tanah milik MOC seluas ±37.060 m² yang terletak di Jalan Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan. DUTI akan membiayai pembangunan proyek tersebut dan memasarkan serta menjualnya kepada pihak lain. Bagian partisipasi DUTI pada kerjasama ini adalah sebesar 50%.

Dalam melaksanakan kerjasama ini, kedua belah pihak sepakat dan setuju bahwa manajemen proyek pembangunan akan dilakukan secara bersama-sama dan untuk itu kedua belah pihak setuju membentuk badan pelaksana proyek pembangunan yang pengurusnya merupakan perwakilan dari masing-masing pihak.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Menyediakan aset berupa tanah;
- Melaksanakan proyek pembangunan sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

- j. Pada tanggal 1 November 2004, PT Saranapapan Ekasejati, entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama pemakaian lokasi arena fantasi dan Little Venice Kota Bunga – Puncak dengan PT Fun World Prima (FWP), dimana FWP wajib membayar sejumlah biaya secara bertahap mulai dari tanggal 1 November 2004 sampai dengan 1 Agustus 2006. Perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 1 November 2006 dan telah beberapa kali diperpanjang terakhir sampai dengan 31 Desember 2026.

- i. On May 23, 2002, DUTI entered into an agreement with PT Matra Olahcipta (MOC), an associated company, based on Agreement No. 65 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., a public notary in Jakarta. The purpose of the agreement is to build a shopping center, with or without residential areas, and other facilities on MOC's land, with total area of about 37,060 square meters, located in Jalan Arteri Permata Hijau, South Jakarta. DUTI will fund the project and will do marketing and sales of the project to other parties. The DUTI's share in this joint operations agreement is 50%.

DUTI and the other stockholders of MOC agreed that project management will be performed jointly by both parties through establishment of a project committee consisting of representatives from both parties.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement are as follows:

- Provide the land;
- Develop the project on scheduled date; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

- j. On November 1, 2004, PT Saranapapan Ekasejati, a subsidiary, signed another agreement with PT Fun World Prima (FWP) for using the Arena Fantasi and Little Venice which are located at Kota Bunga – Puncak. Based on the agreement, FWP has an obligation to pay certain amount for using the place, building and facilities for the period covered in the agreement, with the installment payment starting from November 1, 2004 until August 1, 2006. This agreement is originally until November 1, 2006 but was extended for several times, the latest extension is until December 31, 2026.

-
- | | |
|---|--|
| <p>k. Pada tanggal 29 Oktober 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan By All Investments Ltd. dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di BSD City. Berdasarkan Akta Pendirian PT Bumi Parama Wisesa (BPW) No. 02 tanggal 14 November 2012 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang, Perusahaan dan By All Investment Ltd. mendirikan BPW. Bagian kepemilikan Perusahaan pada BPW adalah sebesar 51%.</p> <p>l. Berdasarkan Akta Perjanjian Pemegang Saham No. 84 tanggal 24 Agustus 2011 dari Aloysius M. Jasin, S.H., notaris di kota Tangerang Selatan, Perusahaan dan PT Medialand International Exhibition akan membentuk PT Indonesia International Expo (IIE) yang bertujuan untuk membangun dan mengembangkan <i>exhibition</i> dan <i>convention center</i> di BSD City. Bagian kepemilikan Perusahaan pada IIE adalah sebesar 49%.</p> <p>m. Pada tanggal 15 Agustus 2015, PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Eka Mas Republik (EMR) dengan tujuan untuk kerjasama dalam membangun dan mengembangkan infrastruktur jaringan telekomunikasi berupa <i>fiber optic</i> di kawasan BSD City bagian barat. Berdasarkan Akta Pendirian PT Serpong Mas Telematika (SMTA) No. 4 tanggal 3 September 2015 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, SMM dan EMR mendirikan SMTA. Bagian kepemilikan SMM pada SMTA adalah sebesar 49,50%.</p> <p>Pada tanggal 4 Desember 2025, SMM meningkatkan persentase kepemilikan pada SMTA dari 49,50% menjadi 75,00% dan memperoleh pengendalian atas SMTA. SMM dan EMR bersama-sama mengakhiri perjanjian kerjasama.</p> <p>n. Pada tanggal 27 Oktober 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan Tangerang Realty Investment Inc. (TRI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT BSD Diamond Development (BDD) No. 8 tanggal 7 November 2016 dari Mina NG, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan dan TRI mendirikan BDD. Bagian kepemilikan Perusahaan pada BDD adalah sebesar 40%.</p> | <p>k. On October 29, 2012, the Company signed a joint venture agreement with By All Investments Ltd. to develop real estate project in BSD City area. Based on Deed of Establishment of PT Bumi Parama Wisesa (BPW) No. 02 dated November 14, 2012 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang, the Company and By All Investment Ltd. established BPW. The Company's interest in BPW is 51%.</p> <p>l. Based on Deed of Shareholder Agreement No. 84 dated August 24, 2011 of Aloysius M. Jasin, S.H., a public notary in South Tangerang, the Company and PT Medialand International Exhibition established PT Indonesia International Expo (IIE) to build and develop exhibition and convention center in BSD City area. The Company's interest in IIE is 49%.</p> <p>m. On August 15, 2015, PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Eka Mas Republik (EMR) to build and develop the telecommunication network infrastructure in the form of fiber optic in west area of BSD City. Based on Deed of Establishment of PT Serpong Mas Telematika (SMTA) No. 4 dated September 3, 2015 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, SMM and EMR established SMTA. SMM's ownership interest in SMTA is 49.50%.</p> <p>On December 4, 2025, SMM increased its ownership interest in SMTA from 49.50% to 75.00% and obtained control over SMTA. SMM and EMR mutually terminated the joint venture agreement.</p> <p>n. On October 27, 2016, the Company signed a joint venture agreement with Tangerang Realty Investment Inc. (TRI) to develop real estate project in Serpong, Tangerang area. Based on Deed of Establishment of PT BSD Diamond Development (BDD) No. 8 dated November 7, 2016 of Mina NG, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, the Company and TRI established BDD. The Company's interest in BDD is 40%.</p> |
|---|--|

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

-
- | | |
|--|--|
| <p>o. Pada tanggal 23 November 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Cibubur, Jawa Barat. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 tanggal 30 November 2018 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, MNC dan IGBP mendirikan SKW. Bagian kepemilikan MNC pada SKW adalah sebesar 40%.</p> <p>p. Pada tanggal 28 Mei 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), entitas anak, menandatangani perjanjian dengan Keikyu Corporation (KC) dan PT JCREAL (JCREAL) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek Apartemen Southgate. Berdasarkan Akta Pendirian PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) No. 20 tanggal 29 Juni 2018 dari Mina Ng, S.H., notaris di Jakarta, DSM, KC dan JCREAL mendirikan KII. Bagian kepemilikan DSM pada KII adalah sebesar 10%.</p> <p>q. Pada tanggal 8 Januari 2019, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Creative Eka Karsa (CEK – dahulu PT Artotel Indonesia) dengan tujuan untuk kerjasama dalam bidang perhotelan. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sinar Artotel Indonesia (SAI) No. 33 tanggal 22 Maret 2019 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan CEK mendirikan SAI. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SAI adalah sebesar 40%.</p> <p>r. Pada tanggal 29 Agustus 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan IGBP dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Grand Wisata, Bekasi. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 tanggal 29 Agustus 2019 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, PAP dan IGBP mendirikan SDW. Bagian kepemilikan PAP pada SDW adalah sebesar 40%.</p> | <p>o. On November 23, 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) to develop real estate project in Cibubur, West Java. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 dated November 30, 2018 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, MNC and IGBP established SKW. MNC's interest in SKW is 40%.</p> <p>p. On May 28, 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), a subsidiary, signed an agreement with Keikyu Corporation (KC) and PT JCREAL (JCREAL) to develop project Southgate Apartment. Based on Deed of Establishment of PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) No. 20 dated June 29, 2018 of Mina Ng, S.H., a public notary in Jakarta, DSM, KC and JCREAL established KII. DSM's interest in KII is 10%.</p> <p>q. On January 8, 2019, the Company signed a joint venture agreement with PT Creative Eka Karsa (CEK – formerly PT Artotel Indonesia) to develop partnership in hotel industry. Based on Deed of Establishment of PT Sinar Artotel Indonesia (SAI) No. 33 dated March 22, 2019 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and CEK established SAI. The Company's interest in SAI is 40%.</p> <p>r. On August 29, 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), a subsidiary, signed a joint venture agreement with IGBP to develop real estate project in Grand Wisata, Bekasi. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 dated August 29, 2019 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, PAP and IGBP established SDW. PAP's interest in SDW is 40%.</p> |
|--|--|

- s. Pada tanggal 27 Agustus 2019, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Diamond Development Indonesia (DDI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Jakarta. Berdasarkan Akta Pendirian PT DUTI Diamond Development (DDD) No. 122 tanggal 20 September 2019 dari Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, DUTI dan DDI mendirikan DDD. Bagian kepemilikan DUTI pada DDD adalah sebesar 30%.

- t. Pada tanggal 18 Desember 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Berkat Keluarga Maju (BKM) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Syandana Berkat Usaha (SBU) No. 27 tanggal 18 Desember 2019 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, GSU dan BKM mendirikan SBU. Bagian kepemilikan GSU pada SBU adalah sebesar 49%.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 37 tanggal 13 Januari 2022 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn, notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham SBU menyetujui pengambilalihan 1.100 lembar saham milik BKM oleh GSU, sehingga kepemilikan GSU atas SBU bertambah dari 49% menjadi 60%.

- u. Pada tanggal 14 September 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan MUDF IDR I Pte. Ltd. dengan tujuan untuk mengembangkan proyek *transit oriented development* di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) No. 45 tanggal 19 November 2020 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan MUDF IDR I Pte. Ltd. mendirikan SIMM. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SIMM adalah sebesar 40%.

- s. On August 27, 2019, DUTI signed a joint venture agreement with PT Diamond Development Indonesia (DDI) to develop real estate project in Jakarta. Based on Deed of Establishment of PT DUTI Diamond Development (DDD) No. 122 dated September 20, 2019 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, DUTI and DDI established DDD. DUTI's interest in DDD is 30%.

- t. On December 18, 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Berkat Keluarga Maju (BKM) to develop real estate project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Syandana Berkat Usaha (SBU) No. 27 dated December 18, 2019 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, GSU and BKM established SBU. GSU's interest in SBU is 49%.

Based on the Satetement of Shareholders Decision No. 37 dated January 13, 2022 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn a public notary in South Tangerang, the stockholders of SBU agreed to sell 1,100 shares owned by BKM to GSU. Thus, the ownership interest of GSU in SBU increased from 49% to 60%.

- u. On September 14, 2020, the Company signed a joint venture agreement with MUDF IDR I Pte. Ltd. to develop transit oriented development project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) No. 45 dated November 19, 2020 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and MUDF IDR I Pte. Ltd. established SIMM. The Company's interest in SIMM is 40%.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

-
- | | |
|--|---|
| <p>v. Pada tanggal 31 Maret 2022, PT Praba Selaras Pratama (PSP), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Sahabat Keluarga Mandiri (SKM) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sentra Berkat Maju (SBM) No. 71 tanggal 31 Maret 2022 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn, notaris di Tangerang Selatan, PSP dan SKM mendirikan SBM. Bagian kepemilikan PSP pada SBM adalah sebesar 40%.</p> <p>w. Pada tanggal 8 Maret 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Astra Land Indonesia (ALI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Bekasi. Berdasarkan Akta Pendirian PT Ruby Karya Sejahtera (RKS) No. 35 tanggal 8 Maret 2023 dari Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, notaris di Jakarta, Perusahaan dan ALI mendirikan RKS. Bagian kepemilikan Perusahaan pada RKS adalah sebesar 25%.</p> <p>x. Pada tanggal 7 Juli 2023, PT Wahana Mitra Swasa (WMS), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Rimba Fajar Perkasa (RFP) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek taman rekreasi di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS) No. 13 tanggal 7 Juli 2023 dari Muhammad Muharor Habibi, S.H., M.Kn., notaris di Kota Batu, WMS dan RFP mendirikan RIKS. Bagian kepemilikan WMS pada RIKS adalah sebesar 35%.</p> <p>z. Pada tanggal 30 Mei 2024, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan ALI dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Saka Surya Wisesa (SSW) No. 72 tanggal 30 Mei 2024 dari Khrisna Sanjaya S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan ALI mendirikan SSW. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SSW adalah sebesar 51%.</p> | <p>v. On March 31, 2022, PT Praba Selaras Pratama (PSP), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Sahabat Keluarga Mandiri (SKM) to develop a real estate project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Sentra Berkat Maju (SBM) No. 71 dated March 31, 2022 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn, a public notary in South Tangerang, PSP and SKM established SBM. PSP's interest in SBM is 40%.</p> <p>w. On March 8, 2023, the Company signed a joint venture agreement with PT Astra Land Indonesia (ALI) to develop a real estate project in Bekasi. Based on Deed of Establishment of PT Ruby Karya Sejahtera (RKS) No. 35 dated March 8, 2023 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, a public notary in Jakarta, the Company and ALI established RKS. The Company's interest in RKS is 25%.</p> <p>y. On July 7, 2023, PT Wahana Mitra Swasa (WMS), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Rimba Fajar Perkasa (RFP) to develop a recreational park project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Rimba Kreasi Swasa (RIKS) No. 13 dated July 7, 2023 of Muhammad Muharor Habibi, S.H., M.Kn., a public notary in Batu City, WMS and RFP established RIKS. WMS's interest in RIKS is 35%.</p> <p>z. On May 30, 2024, the Company signed a joint venture agreement with ALI to develop a real estate project in Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Saka Surya Wisesa (SSW) No. 72 of Khrisna Sanjaya S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and ALI established SSW. The Company's interest in SSW is 51%.</p> |
|--|---|

Perjanjian Sewa Jangka Panjang – Grup sebagai Pesewa

- aa. Pada tanggal 27 Januari 2004, Perusahaan dan PT Trans Retail Indonesia menandatangani perjanjian sewa tempat seluas 5.224 m² di ITC BSD untuk jangka waktu selama dua puluh lima (25) tahun.
- bb. Pada tanggal 27 Mei 2025, PT Duta Pertiwi Tbk, entitas anak, dan PT Lion Super Indo menandatangani perjanjian sewa untuk jangka waktu selama lima belas (15) tahun.
- cc. Pada tanggal 20 Oktober 2025, PT Sinarwisata Lestari, entitas anak, dan PT Rongxiang Makmur Indonesia menandatangani perjanjian sewa untuk jangka waktu sepuluh (10) tahun.

Long-term Lease Agreements – Group as Lessor

- aa. On January 27, 2004, the Company entered into a lease agreement with PT Trans Retail Indonesia for the lease of 5,224 square meters at ITC BSD, for a period of twenty five (25) years.
- bb. On May 27, 2025, PT Duta Pertiwi Tbk, a subsidiary, entered into a lease agreement with PT Lion Super Indo for a period of fifty (5) years.
- cc. On October 20, 2025, PT Sinarwisata Lestari, a subsidiary, entered into a lease agreement with PT Rongxiang Makmur Indonesia for a period of ten (10) years.

Perjanjian Sewa – Grup sebagai Penyewa

- dd. Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa sebagai berikut:

Lease Agreements – Group as Lessee

- bb. The Group entered into various lease agreements as follows:

Pihak dalam perjanjian/ <i>Counterparties</i>	Item yang disewa/ <i>Leased items</i>	Periode perjanjian/ <i>Period of agreement</i>
PT Sentral Mitra Informatika Tbk	Sewa printer/ <i>Printer lease</i>	Januari 2022 – Desember 2024 dan Januari 2025 – Desember 2027/ <i>January 2022 – December 2024 and January 2025 – December 2027</i>
PT Surya Utama Nuansa	Sewa solar panel/ <i>Solar panel lease</i>	Februari 2020 – Februari 2044/ <i>February 2020 – February 2044</i>
PT Purizuqni	Sewa parkir/ <i>Parking lease</i>	Maret 2023 – Mei 2026/ <i>March 2023 – May 2026</i>
Golden Agri Plaza Ltd.	Sewa bangunan/ <i>Building lease</i>	Juli 2025 – Juni 2028/ <i>July 2025 – June 2028</i>

Nilai tercatat aset hak-guna dan liabilitas sewa diungkapkan pada Catatan 17 dan 31.

The carrying value of right-of-use assets and lease liabilities are disclosed in Notes 17 and 31, respectively.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menyajikan saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income shows the following amounts related to leases:

	2025	2024	
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 17)	8.308.395.747	8.839.576.291	Depreciation expense of right-of-use assets (Note 17)
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 51)	4.290.478.493	3.847.576.838	Interest expense on lease liabilities (Note 51)
Beban berkaitan dengan sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah	15.593.251.143	20.283.078.415	Expenses related to short-term leases and low-value assets
Jumlah	28.192.125.383	32.970.231.544	Total

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 19.857.813.364 dan Rp 18.429.529.342.

The total cash outflow for leases for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 19,857,813,364 and Rp 18,429,529,342, respectively.

Jumlah beban sewa untuk sewa jangka pendek yang dicatat dengan dasar garis lurus untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 15.593.251.143 dan Rp 20.283.078.415.

Total lease expense on short-term leases accounted for on a straight-line basis for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 15,593,251,143 and Rp 20,283,078,415, respectively.

Perjanjian Lain

- cc. TBS ditunjuk oleh konsorsium Perusahaan, PT Astra Tol Nusantara (ATN), PT Transindo Karya Investama (TKI) dan PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT) sebagai pemenang pada pelelangan pengusahaan jalan tol Serpong – Balaraja berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor KU.03.01-Mn/300 tanggal 8 April 2016, untuk menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol untuk proyek jalan tol Serpong – Balaraja dengan Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 9 Juni 2016. Dalam perjanjian tersebut, antara lain ditetapkan masa konsesi TBS adalah selama 40 tahun, terhitung mulai sejak dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja oleh Pemerintah/Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). Pada saat berakhirnya masa konsensi, TBS harus mengembalikan dan menyerahkan jalan tol kepada Pemerintah/melalui BPJT tanpa kompensasi apapun. Berdasarkan Amendemen Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol tanggal 30 April 2019, para pihak menyetujui perubahan pemegang saham TBS yang sebelumnya terdiri dari Perusahaan, ATN, TKI dan SUMT menjadi Perusahaan dan SUMT. Berdasarkan Amendemen V PPJT No. 09 tanggal 26 Agustus 2024, masa konsesi TBS menjadi selama 50 tahun, terhitung dari dikeluarkannya Surat Mulai Kerja oleh BPJT.

Other Agreements

- cc. TBS has been assigned by the consortium of the Company, PT Astra Tol Nusantara (ATN), PT Transindo Karya Investama (TKI) and PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT) as the tender winner of toll road concession Serpong – Balaraja based on Decision Letter issued by the Ministry of Public Works and Public Housing of Republic Indonesia No. KU.03.01-Mn/300 dated April 8, 2016, to sign the Agreement of Toll Road Concession Agreement of Serpong – Balaraja toll road project with the Government of Republic Indonesia on June 9, 2016. The agreement stipulates, among other matters, TBS' concession rights period of 40 years starting from the date of issuance of Command Letter to Start the Work issued by Government/Toll Road Regulatory Agency (BPJT). At the end of the concession period, TBS will transfer the toll road to the Government or through BPJT without any compensation. Based on Amendment of Toll Road Concession Agreement dated April 30, 2019, all parties agreed to conduct change on shareholder of TBS, from previously consisted of the Company, ATN, TKI and SUMT became the Company and SUMT. Based on Amendment V PPJT No. 09 dated August 26, 2024, TBS' concession rights period become 50 years starting from the date of issuance of Command Letter to Start the Work issued by BPJT.

dd. Pada tanggal 10 Agustus 2022, PT Sinar Pertiwi Megah, entitas anak, bersama-sama dengan PT DSST Dana Gemilang, PT Sinarmas Multiartha Tbk dan PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk (dahulu PT Smartfren Telecom Tbk), pihak-pihak berelasi (secara bersama-sama disebut "Sinarmas"), mengadakan perjanjian kerjasama usaha dengan PT Dana Digital Group (dahulu PT Elang Andalan Nusantara) untuk berkolaborasi mengembangkan ekonomi digital lewat DANA. Kecuali diakhiri lebih awal sesuai dengan perjanjian ini atau diperpanjang oleh para pihak secara tertulis, perjanjian ini akan berlaku pada tanggal efektif dan secara otomatis akan berakhir pada tanggal Sinarmas, bersama dengan afiliasinya, tidak lagi menjadi pemegang saham yang memenuhi syarat (sesuai dengan periode penguncian yang ditetapkan dalam perjanjian para pemegang saham).

ee. Pada tanggal 14 Desember 2022, Perusahaan, PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, dan Hankyu Hansin Properties JOIN ID-DCP LLC (JSPC), pihak ketiga, menandatangani perjanjian pemegang saham dimana JSPC akan melakukan penempatan investasi saham pada PT Duta Cakra Pesona (DCP), entitas anak, untuk mengembangkan *office portfolio partnership* di Jakarta. Pada tanggal 31 Januari 2023, JSPC telah menempatkan investasi pada DCP sebesar Rp 828.963.542.000 yang mencerminkan persentase kepemilikan sebesar 25%.

Pada bulan Maret 2025, BPM menjual 497.378.125 saham Seri C dalam DCP, entitas anak, kepada JSPC. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan BPM pada DCP dari 15,00% menjadi 0,01% dan menurunkan persentase kepemilikan Grup pada DCP dari 75,00% menjadi 60,00%.

dd. On August 10, 2022, PT Sinar Pertiwi Megah, a subsidiary, together with PT DSST Dana Gemilang, PT Sinarmas Multiartha Tbk and PT XLSMART Telecom Sejahtera Tbk (formerly PT Smartfren Telecom Tbk), related parties (collectively referred as "Sinarmas"), entered into business cooperation agreement with PT Dana Digital Group (formerly PT Elang Andalan Nusantara) to collaborate to develop digital economy system through DANA. Unless terminated earlier in accordance with this agreement or otherwise extended by the parties in writing, this agreement shall take effect on the effective date and shall automatically terminate on the date Sinarmas, together with its affiliates, ceases to be qualified shareholder (in compliance with the lock-up period set forth in the shareholders agreement).

ee. On December 14, 2022, the Company, PT Bumi Paramudita Mas, a subsidiary, and Hankyu Hansin Properties JOIN ID-DCP LLC (JSPC), a third party, signed shareholders agreement which describe that JSPC will place investment in shares of PT Duta Cakra Pesona, a subsidiary, to develop office portfolio partnership in Jakarta. On January 31, 2023, JSPC has invested in DCP for Rp 828,963,542,000 representing ownership interest of 25%.

In March 2025, BPM sold 497,378,125 Series C shares in DCP, a subsidiary, to JSPC. This transaction decreased the ownership of BPM in DCP from 15.00% to 0.01% and decreased the ownership of the Group in DCP from 75.00% to 60.00%.

58. Perkara Hukum dan Kewajiban Bersyarat

- a. DUTI menghadapi enam (6) gugatan oleh pihak ketiga, mengenai sertifikat HGB. DUTI telah memenangkan seluruh perkara tersebut ditingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan tanggal 16 Maret 2009, 14 September 2009, 15 September 2009, 9 Maret 2010, 9 Agustus 2010 dan 11 Mei 2012. Di tingkat kasasi, enam (6) perkara telah dimenangkan oleh DUTI dengan putusan tanggal 7 September 2010, 26 April 2011, 20 Oktober 2011, 8 November 2011, 14 Agustus 2012 dan 21 Oktober 2014. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, enam (6) perkara telah memiliki kekuatan hukum tetap.
- b. DUTI menghadapi delapan (8) perkara mengenai HGB. DUTI telah memenangkan perkara tersebut dengan putusan tanggal 8 Mei 2012 (1 perkara), 29 Maret 2012 (1 perkara), 7 Juni 2012 (5 perkara) dan 18 Juni 2013 (1 perkara). Pihak penggugat dari seluruh perkara tersebut mengajukan banding dan sudah diputus pada tanggal 2 April 2013, 25 April 2013, 3 Juli 2013, 17 September 2013, 2 Oktober 2013, 18 Maret 2014, 12 Juni 2014 dan 5 Februari 2015 dan dimenangkan oleh DUTI. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, delapan (8) perkara telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Selain kasus tersebut di atas, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa kewajiban yang mungkin timbul atas gugatan hukum atau tuntutan dari pihak ketiga, jika ada, tidak akan mempengaruhi posisi keuangan dan hasil operasi masa yang akan datang secara signifikan.

59. Segmen Operasi

Grup dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha yang terdiri dari real estat, properti, hotel, jalan tol dan lain-lain.

58. Legal Matters and Contingencies

- a. DUTI is a party to six (6) lawsuits in connection with the Building Use Rights Certificate. DUTI has won all the cases in the High Court of DKI Jakarta dated March 16, 2009, September 14, 2009, September 15, 2009, March 9, 2010, August 9, 2010 and May 11, 2012. Six (6) cases have been decided in favor of DUTI based on Supreme Court decision dated September 7, 2010, April 26, 2011, October 20, 2011, November 8, 2011, August 14, 2012 and October 21, 2014. As of the date of completion of the consolidated financial statements, six (6) cases already had permanent legal force.
- b. DUTI is a party in eight (8) lawsuits in connection with the Building Use Rights Certificate. DUTI has won those cases dated May 8, 2012 (1 case), March 29, 2012 (1 case), June 7, 2012 (5 cases) and June 18, 2013 (1 case). The plaintiff of all those lawsuits filed for appeal. All cases were settled in appeal process on April 2, 2013, April 25, 2013, July 3, 2013, September 17, 2013, October 2, 2013, March 18, 2014, June 12, 2014 and February 5, 2015 and had been decided in favor of the DUTI. As of the date of completion of the consolidated financial statements, eight (8) cases already had permanent legal force.

As of December 31, 2025, the Group is not involved in any other significant legal matters. The Group's management believes that the eventual liabilities under these lawsuits or claims, if any, will not have a material adverse effect on the Group's future financial position and operating results.

59. Operating Segments

The Group's operating segment information is presented based on their business activities, namely, real estate, property, hotel, toll road and others.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Informasi bentuk segmen operasi yang berupa
segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

The Group's operating segment information are
presented below:

	2025						
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Jalan tol/ Toll road	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated	
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan</u> <u>Komprehensif Lain Konsolidasian</u>							<u>Consolidated Statement of Profit or Loss and</u> <u>Other Comprehensive Income</u>
Pendapatan usaha							Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	11.830.304.233.654	769.493.304.388	52.259.747.548	103.637.323.000	32.757.728.144	12.788.452.336.734	Segment revenues - external parties
Hasil segmen							Segment results
Laba kotor segmen	7.739.204.902.519	440.959.984.426	4.772.428.427	(71.183.467.778)	12.202.025.106	8.125.955.872.700	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	3.536.870.879.380	48.428.276.193	(24.938.788.954)	(76.772.787.003)	(36.408.737.938)	3.447.178.841.678	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba (rugi) bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	381.210.360.928	(6.506.821.466)	33.383.634.563	-	207.052.481.534	615.139.655.559	Share in net income (loss) of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(1.051.767.252.434)	25.964.091.902	3.911.142.674	(201.125.940.657)	35.526.469.745	(1.187.491.488.770)	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	2.866.313.987.874	67.885.546.629	12.355.988.283	(277.898.727.660)	206.170.213.341	2.874.827.008.467	Profit (loss) before tax
Beban pajak	(3.164.894.003)	(413.113.140)	-	-	(13.510.508.380)	(17.888.515.523)	Tax expense
Laba (rugi) tahun berjalan	2.863.149.093.871	67.472.433.489	12.355.988.283	(277.898.727.660)	192.659.704.961	2.857.738.492.944	Profit (loss) for the year
<u>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</u>							<u>Consolidated Statements of Financial Position</u>
Aset segmen *)	60.416.915.035.447	8.730.427.931.724	513.455.710.102	5.231.849.032.072	3.659.640.035.885	78.552.287.745.230	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	21.766.208.194.595	676.524.495.697	11.536.415.667	3.424.539.607.552	526.588.916.162	26.405.397.629.673	Segment Liabilities **)
Informasi Lainnya							Other information
Beban penyusutan dan amortisasi	297.199.892.925	344.220.132.463	29.215.473.078	132.189.649.906	11.633.767.687	814.458.916.059	Depreciation and amortization

*) Tidak termasuk pajak dibayar dimuka/Excludes prepaid taxes

**) Tidak termasuk utang pajak/Excludes taxes payable

	2024						
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Jalan tol/ Toll road	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated	
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan</u> <u>Komprehensif Lain Konsolidasian</u>							<u>Consolidated Statement of Profit or Loss and</u> <u>Other Comprehensive Income</u>
Pendapatan usaha							Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	12.365.047.454.098	675.614.072.837	17.790.521.887	689.122.810.103	48.997.289.912	13.796.572.148.837	Segment revenues - external parties
Hasil segmen							Segment results
Laba kotor segmen	8.087.148.278.364	379.162.818.796	4.610.315.832	317.291.915.534	28.172.136.636	8.816.385.465.162	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	4.176.036.397.907	22.206.204.110	(17.300.666.551)	312.199.315.366	(24.235.447.254)	4.468.905.803.578	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	322.980.131.685	36.426.287.450	43.127.977.883	-	(54.284.308.290)	348.250.088.728	Share in net income of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	665.802.672.747	33.341.397.280	(2.727.659.629)	(559.140.881.911)	(9.028.994.226)	128.246.534.281	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	5.164.819.202.339	91.973.888.840	23.099.651.703	(246.941.566.545)	(87.548.749.770)	4.945.402.426.567	Profit (loss) before tax
Beban pajak	(5.746.815.458)	(464.399.320)	-	-	(21.520.675.576)	(27.731.890.354)	Tax expense
Laba (rugi) tahun berjalan	5.159.072.386.881	91.509.489.520	23.099.651.703	(246.941.566.545)	(109.069.425.346)	4.917.670.536.213	Profit (loss) for the year
<u>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</u>							<u>Consolidated Statements of Financial Position</u>
Aset segmen *)	55.212.041.194.023	8.727.997.136.802	531.132.124.116	5.331.361.049.987	5.456.196.174.267	75.258.727.679.195	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	21.974.542.812.155	740.301.036.788	167.332.019.153	3.336.791.073.621	2.350.168.343.621	28.569.135.285.338	Segment Liabilities **)
Informasi Lainnya							Other information
Beban penyusutan dan amortisasi	339.127.924.596	304.395.522.625	8.232.405.282	100.505.725.330	3.078.614.551	755.340.192.384	Depreciation and amortization

*) Tidak termasuk pajak dibayar dimuka/Excludes prepaid taxes

**) Tidak termasuk utang pajak/Excludes taxes payable

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

60. Aset dan Liabilitas Moneter Bersih dalam Mata Uang Asing

Tabel berikut mengungkapkan jumlah aset dan liabilitas moneter konsolidasian:

			2025	
		Mata Uang Asing/ Original Currency	Ekuivalen Rupiah/ Equivalent in Rupiah	
<u>Aset</u>				
<u>Aset Lancar</u>				
Kas dan setara kas				
Bank				
Pihak berelasi	USD	162.958	2.734.761.324	
	SGD	59.644	779.468.323	
Pihak ketiga	USD	958.438	16.084.510.167	
	SGD	632.797	8.269.750.050	
	GBP	21.165	479.730.252	
Deposito berjangka				
Pihak ketiga	USD	51.581.661	865.643.430.785	
	SGD	5.112.863	66.817.801.512	
	GBP	-	-	
Investasi				
Cable Road	USD	26.373.655	442.602.683.748	
Reksa dana	USD	949.371	15.932.344.122	
Imajin Technologies Pte., Ltd.	USD	900.000	15.103.800.000	
PT Ada Untuk Dunia	USD	-	-	
<u>Aset Tidak Lancar</u>				
Investasi				
Golden Ray Ventures LP Partnership Interest	SGD	70.419.389	920.280.714.256	
Ascend Global Investment Fund	USD	14.073.165	236.175.855.030	
EVOF IV Partnership Interest	USD	6.866.979	115.241.641.578	
Global Gateway Investment	USD	4.000.000	67.128.000.000	
Japan Thermal Fund	USD	772.500	12.964.095.000	
Ringkas Asia Pte., Ltd.	USD	213.252	3.578.795.064	
Project Amos Investment	USD	-	-	
Jumlah Aset			2.789.817.381.211	
<u>Liabilitas</u>				
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>				
Setoran jaminan	USD	6.172.669	103.589.729.602	
Utang obligasi	USD	-	-	
Utang atas akuisisi saham	SGD	-	-	
Liabilitas lain-lain	USD	-	-	
Jumlah Liabilitas			103.589.729.602	
Jumlah aset - bersih			2.686.227.651.609	

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kurs konversi yang digunakan Grup diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

60. Net Monetary Assets and Liabilities Denominated in Foreign Currency

The following table shows consolidated monetary assets and liabilities:

2024		
Mata Uang Asing/ Original Currency	Ekuivalen Rupiah/ Equivalent in Rupiah	
<u>Assets</u>		
<u>Current Assets</u>		
		Cash and cash equivalents
		Cash in banks
		Related parties
		Third parties
		Time deposits
		Third parties
		Investment
		Cable Road
		Mutual funds
		Imajin Technologies Pte., Ltd.
		PT Ada Untuk Dunia
<u>Noncurrent Assets</u>		
		Investment
		Golden Ray Ventures LP Partnership Interest
		Ascend Global
		Investment Fund
		EVOF IV Partnership Interest
		Global Gateway Investment
		Japan Thermal Fund
		Ringkas Asia Pte., Ltd.
		Project Amos Investment
		Total Assets
<u>Liabilities</u>		
<u>Current Liabilities</u>		
		Security deposits
		Bonds payable
		Payable on share acquisition
		Other liabilities
		Total Liabilities
		Net assets

179.682	2.904.014.342	
49.987	595.806.089	
3.297.576	53.295.426.396	
424.546	5.060.306.038	
163.501.370	2.642.509.136.405	
-	-	
7.061.012	143.568.807.658	
26.190.679	423.293.759.655	
913.139	14.758.152.518	
400.000	6.464.800.000	
300.000	4.848.600.000	
-	-	
14.074.616	227.473.943.792	
6.866.979	110.984.114.598	
-	-	
-	-	
213.252	3.446.578.824	
29.000.000	468.698.000.000	
	<u>4.116.226.446.315</u>	
	1.484.763.368.057	

As of December 31, 2025 and 2024, the conversion rates used by the Group were disclosed in Note 2 to consolidated financial statements.

61. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- Pada bulan Januari dan Februari 2026, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok utang bank kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 75.000.000.000 dan Rp 1.075.000.000.000.

61. Events After the Reporting Date

- In January and February 2026, the Company made partial payment of loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk amounting to Rp 75,000,000,000 and Rp 1,075,000,000,000, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

-
- | | |
|--|--|
| <p>b. Pada bulan Januari 2026, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok utang bank kepada PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 262.500.000.000.</p> <p>c. Pada bulan Januari 2026, PT Saka Surya Wisesa, ventura bersama, meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 984.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 501.840.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah peningkatan modal tidak berubah.</p> <p>d. Pada bulan Februari 2026, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok utang bank kepada PT Bank Central Asia Tbk sebesar Rp 1.200.000.000.000.</p> <p>e. Pada bulan Maret 2026, Perusahaan menerima pencairan fasilitas pinjaman dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp 1.500.000.000.000.</p> <p>f. Pada bulan Maret 2026, PT Sinar Mitbana Mas, ventura bersama, meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 340.000.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 136.000.000.000. Peningkatan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah peningkatan modal tidak berubah.</p> | <p>b. In January 2026, the Company made partial payment of loan from PT Bank Permata Tbk amounting to Rp 262,500,000,000.</p> <p>c. In January 2026, PT Saka Surya Wisesa, a joint venture, increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 984,000,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 501,840,000,000. The increase was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the stockholders.</p> <p>d. In February 2026, the Company made partial payment of loan from PT Bank Central Asia Tbk amounting to Rp 1,200,000,000,000.</p> <p>e. In March 2026, the Company received withdrawal of loan facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk amounting to Rp 1,500,000,000,000.</p> <p>f. In March 2026, PT Sinar Mitbana Mas, a joint venture, increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 340,000,000,000. The share of the Company in this increase amounted to Rp 136,000,000,000. The increase was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the stockholders.</p> |
|--|--|

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

62. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi dan pendanaan Grup yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas:

	2025	2024
Realisasi uang muka investasi menjadi penambahan investasi (Catatan 5)	9.688.000.000	-
Realisasi uang muka investasi menjadi penambahan investasi dalam saham (Catatan 13)	25.000.000.000	-
Ekuitas pada keuntungan (kerugian) belum direalisasi dari perubahan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (Catatan 13)	21.049.528.327	(17.913.800.303)
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan aset tetap (Catatan 15)	9.301.941.812	2.055.347.471
Realisasi uang muka menjadi penambahan aset tetap (Catatan 15)	197.696.838	-
Realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 16)	159.915.907.343	1.882.061.849.090
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi (Catatan 16)	44.365.110.576	68.061.552.501
Kapitalisasi biaya pinjaman dan beban bunga pada aset konsesi dalam konstruksi (Catatan 19)	-	74.516.598.779
Utang atas akuisisi saham (Catatan 37)	-	1.104.803.827.229

62. Supplemental Disclosures for Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing and financing activities of the Group:

Application of advances for investment to investment (Note 5)
Application of advances for investment to investment in shares (Note 13)
Share in unrealized gain (loss) on change in fair value through other comprehensive income investments (Note 13)
Liabilities arising from acquisition of property and equipment (Note 15)
Application of advances to property and equipment (Note 15)
Application of advances to investment properties (Note 16)
Liabilities arising from acquisition of investment properties (Note 16)
Borrowing cost and Interest expense capitalized to concession asset in construction (Note 19)
Payable on share acquisition (Note 37)

63. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

63. Reconciliation of Consolidated Liabilities Arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

	1 Januari/ January 1, 2025	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan Nonkas/Non-cash Changes		31 Desember/ December 31, 2025	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Perubahan lainnya/ Other changes		
Utang bank jangka pendek	26.627.205.723	(26.627.205.723) *)	-	-	-	Short-term bank loans
Liabilitas sewa	32.928.194.764	(9.212.820.345)	-	20.638.077.247	44.353.451.666	Lease liabilities
Uang muka setoran modal	26.473.500.000	448.300.015.000	-	(25.000.000.000) **)	449.773.515.000	Deposit for future stock subscription
Utang bank jangka panjang	11.964.390.500.311	1.278.272.314.652 *)	-	-	13.242.662.814.963	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	2.433.343.417.273	694.451.015.000	-	(12.346.370.945) ***)	3.115.448.061.328	Bonds payable and sukuk ijarah
Jumlah	14.483.762.818.071	2.385.183.318.584	-	(16.708.293.698)	16.852.237.842.957	Total

*) Arus kas dari utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang merupakan jumlah bersih dari penerimaan dan pembayaran pinjaman pada laporan arus kas konsolidasian/
The cash flows from short-term bank loan and long-term bank loans make up the net amount of proceeds and repayments of borrowing in the consolidated statements of cash flows

**) Realisasi uang muka setoran modal pada tahun berjalan/Realization of deposit for future stock subscription during the year

***) Merupakan amortisasi biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah/Represent the amortization of bonds and sukuk ijarah issuance cost

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	1 Januari/ January 1, 2024	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan Nonkas/Non-cash Changes		31 Desember/ December 31, 2024	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Perubahan lainnya/ Other changes		
Utang bank jangka pendek	19.776.957.260	(24.761.839.945) *)	-	31.612.088.408 ***)	26.627.205.723	Short-term bank loans
Liabilitas sewa	41.042.356.793	(12.076.569.906)	-	3.962.407.877	32.928.194.764	Lease liabilities
Uang muka setoran modal	3.500.000	26.470.000.000	-	-	26.473.500.000	Deposit for future stock subscription
Utang bank jangka panjang	9.414.263.982.140	2.478.016.045.974 *)	-	72.110.472.197 ***)	11.964.390.500.311	Long-term bank loans
Utang obligasi dan sukuk ijarah	2.357.979.629.973	-	66.151.172.064	9.212.615.236 **)	2.433.343.417.273	Bonds payable and sukuk ijarah
Jumlah	11.833.066.426.166	2.467.647.636.123	66.151.172.064	116.897.583.718	14.483.762.818.071	Total

*) Arus kas dari utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang merupakan jumlah bersih dari penerimaan dan pembayaran pinjaman pada laporan arus kas konsolidasian/
The cash flows from short-term bank loan and long-term bank loans make up the net amount of proceeds and repayments of borrowing in the consolidated statements of cash flows

**) Merupakan amortisasi biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah/Represent the amortization of bonds and sukuk ijarah issuance cost

***) Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)/Addition from acquisition of subsidiary (Note 1c)

64. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Diterapkan pada tahun 2025

Penerapan amendemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan, yang berlaku efektif 1 Januari 2025 dan relevan bagi Grup, tidak menyebabkan perubahan material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Standar baru dan amendemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2026

- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan
- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang kontrak yang mengacu pada listrik bergantung alam
- Amendemen PSAK No. 338, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" terkait perubahan rujukan pengukuran bisnis alihan dan penyajian informasi prakombinasi bisnis dalam kondisi tidak praktis

1 Januari 2027

- PSAK No. 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

64. Changes to the Statements of Financial Accounting Standards

Adopted during 2025

The implementation of amendments to PSAK No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding to conditions when a currency is not exchangeable, which is effective from January 1, 2025 and relevant for the Group, had no material impact on the amounts reported in the consolidated financial statements.

Issued but not yet effective

The new standard and amendments to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

January 1, 2026

- Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instrument: Disclosure" about classification and measurement of financial instruments
- Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instrument: Disclosure" about contracts referencing nature-dependent electricity
- Amendment of PSAK No. 338, "Business Combinations of Entities Under Common Control" regarding changes in the reference for measuring transferred businesses and the presentation of pre-combination information when impracticable

January 1, 2027

- PSAK No. 118, "Presentation and Disclosures in Financial Statements"

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)**

Sampai dengan tanggal otorisasi atas laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

As at the authorization date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact from the implementation of the new standards and amendments on the Group's consolidated financial statements.
