PT PAKUWON JATI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)/
SEPTEMBER 30, 2026 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2025 (AUDITED)
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
DAFTAR ISI

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
TABLE OF CONTENTS

	Halaman/ Page	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		**DIRECTORS' STATEMENT LETTER**
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – 30 September 2026 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2025 (diaudit) serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 (tidak diaudit)		**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** September 30, 2026 (unaudited) and December 31, 2025 (audited) and for the nine months period ended September 30, 2026 and 2025 (unaudited)
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	Notes to Consolidated Financial Statements

PT PAKUWON JATI Tbk

Pakuwon City Mall 5th Floor
Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17
Surabaya 60112
Phone: (031) 99218800
www.pakuwonjati.com

Gandaria 8 Office Tower 32nd Floor
Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama
Jakarta Selatan 12240
Phone: (021) 29008000

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama/Name : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
   Alamat kantor/Office address : Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240
   Nomor Telepon/Phone Number : 021-29008000
   Jabatan/Position : Presiden Direktur / President Director

2. Nama/Name : Drs. Minarto
   Alamat kantor/Office address : Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Surabaya 60112
   Nomor Telepon/Phone Number : 031- 99218800
   Jabatan/Position : Direktur / Director

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian 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.

We, the undersigned:

1. Name/Name : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
   Office address : Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240
   Phone Number : 021-29008000
   Position : Presiden Direktur / President Director

2. Name/Name : Drs. Minarto
   Office address : Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Surabaya 60112
   Phone Number : 031- 99218800
   Position : Direktur / Director

state that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements is complete and correct;
   b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts.
4. We are responsible for the Company and its subsidiaries' internal control system.

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 30 Oktober / October 30, 2026

Presiden Direktur /
President Director



Alexander Stefanus Ridwan Suhendra

Direktur/
Director



Drs. Minarto

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
		Rp '000	Rp '000	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	5	4,539,754,232	5,185,736,360	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lancar lainnya	6	978,675,026	685,041,836	Other current financial assets
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih	7	113,780,520	147,487,692	Trade accounts receivable from third parties - net
Piutang lain-lain dari pihak ketiga		180,974,104	144,550,595	Other accounts receivable from third parties
Persediaan	8			Inventories
Aset real estat		4,979,661,237	4,497,807,406	Real estate assets
Lain-lain		60,524,230	35,068,957	Others
Pajak dibayar dimuka		86,127,637	67,616,270	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	9	513,976,585	378,743,172	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		11,453,473,571	11,142,052,288	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				**NON-CURRENT ASSETS**
Aset keuangan tidak lancar lainnya	6	7,989,729,232	6,659,569,905	Other non-current financial assets
Uang muka pembelian	10	168,409,667	132,046,236	Advances for purchases
Persediaan - aset real estat	8	3,096,408,086	3,084,478,367	Inventories - real estate assets
Properti investasi - bersih	11	11,706,644,884	12,226,472,511	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	12	2,919,165,621	2,923,433,435	Property and equipment - net
Aset hak-guna - bersih		3,191,523	6,975,214	Right-of-use assets - net
Klaim atas pengembalian pajak	29	1,265,125	1,265,125	Claim for tax refund
Aset pajak tangguhan - bersih	29	32,831,013	35,598,025	Deferred tax assets - net
Instrumen keuangan derivatif	19	344,425,466	241,555,500	Derivative financial instruments
Aset lain-lain		16,537,808	12,591,673	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		26,278,608,425	25,323,985,991	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		37,732,081,996	36,466,038,279	**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.

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
		Rp '000	Rp '000	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang usaha kepada pihak ketiga	13	306,021,140	306,731,407	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	20	139,421,823	198,696,761	Other accounts payable to third parties
Utang pajak	14	64,332,075	75,487,431	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	15	364,333,966	319,951,033	Accrued expenses
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,6	65,423,951	57,785,088	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	16	1,657,927,524	1,602,061,560	Unearned income - realizable within one year
Uang muka pelanggan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	632,392,096	595,272,710	Advances from customers - realizable within one year
Liabilitas sewa - bagian lancar		-	6,452,122	Lease liabilities - current portion
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,229,852,575	3,162,438,112	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NON-CURRENT LIABILITIES**
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	16	228,239,424	201,774,382	Long-term unearned income - net of realizable within one year
Uang muka pelanggan jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	75,827,908	72,901,364	Long-term advance from customer - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term liabilities - net of current maturities
Utang obligasi	18	5,987,068,605	5,575,165,574	Bonds payable
Uang jaminan penyewa		501,429,151	479,446,259	Tenants' deposits
Liabilitas imbalan pasca kerja	31	303,446,499	351,468,981	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		7,096,011,587	6,680,756,560	Total Non-current Liabilities
Jumlah Liabilitas		10,325,864,162	9,843,194,672	Total Liabilities
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				**Equity attributable to owners of the Company**
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham Modal dasar - 120.000.000.000 saham Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham	20	1,203,990,060	1,203,990,060	Capital stock - par value per share of Rp 25 Authorized - 120,000,000,000 shares Subscribed and paid-up - 48,159,602,400 shares
Tambahan modal disetor	21	362,194,103	362,194,103	Additional paid-in capital
Perubahan ekuitas entitas anak		13,512,486	13,512,486	Difference in value due to changes in equity of subsidiaries
Rugi komprehensif lain		(95,551,211)	(41,860,494)	Other comprehensive loss
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya		15,000,000	14,000,000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		21,683,905,306	20,917,520,044	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		23,183,050,744	22,469,356,199	**Total equity attributable to owners of the Company**
Kepentingan nonpengendali	22a	4,223,167,090	4,153,487,408	**Non-controlling interests**
Jumlah Ekuitas		27,406,217,834	26,622,843,607	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		37,732,081,996	36,466,038,279	**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 PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

	Catatan/ *Notes*	2026	2025	
		Rp '000	Rp '000	
Pendapatan	23	5,207,816,932	5,117,714,486	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	24	(2,249,041,565)	(2,279,741,089)	Cost of Revenues
Laba Kotor		2,958,775,367	2,837,973,397	Gross Profit
Beban penjualan	25	(245,805,852)	(247,720,459)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	26	(466,346,508)	(423,522,196)	General and administrative expenses
Beban keuangan	27	(272,993,225)	(269,488,339)	Finance costs
Beban pajak final	29a	(333,316,915)	(328,027,429)	Final tax expense
Penghasilan bunga	28	446,337,956	446,731,123	Interest income
Keuntungan *tender offer* obligasi	18	-	30,401,903	Gain on tender offer of bonds
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih	19	72,366,006	1,262,333	Gain on derivative financial instruments - net
Kerugian kurs mata uang asing - bersih		(44,863,021)	(157,048,606)	Loss from foreign exchange - net
Lain-lain - bersih		(327,693,222)	238,165,692	Others - net
Laba Sebelum Pajak		1,786,460,586	2,128,727,419	**Profit Before Tax**
Beban pajak penghasilan - bersih	29b	(2,767,011)	(3,949,578)	Income tax expense - net
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN		1,783,693,575	2,124,777,841	**PROFIT FOR THE PERIOD**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:*
Keuntungan (kerugian) investasi pada instrumen ekuitas	6	(53,690,717)	33,909,926	Gain (loss) of investment in equity instrument
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		1,730,002,858	2,158,687,767	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD**
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**PROFIT FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik Entitas Induk		1,393,460,093	1,726,525,880	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	22b	390,233,482	398,251,961	Non-controlling interests
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN		1,783,693,575	2,124,777,841	**PROFIT FOR THE PERIOD**
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik Entitas Induk		1,339,769,376	1,760,435,806	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		390,233,482	398,251,961	Non-controlling interests
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		1,730,002,858	2,158,687,767	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD**
LABA PER SAHAM	30			**EARNINGS PER SHARE**
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar		28.93	35.85	Basic

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 PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

	Catatan/ *Notes*	Modal disetor/ *Paid-up capital stock*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Perubahan ekuitas entitas anak/ *Difference in value due to changes in equity of subsidiaries*	Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ *Other comprehensive income (loss)*: Kerugian investasi pada instrumen ekuitas/ *Loss of investment in equity instrument*	Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ *Other comprehensive income (loss)*: Pengukuran kembali atas program imbalan pasti/ *Remeasurement of defined benefit of pension plan*	Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated retained earnings*	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated retained earnings*	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Equity attributable to owners of the Company*	Kepentingan nonpengendali/ *Non-controlling interests*	Jumlah ekuitas/ *Total equity*	
		Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo per 1 Januari 2025		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(103,440,102)	15,509,110	13,000,000	19,198,474,584	20,703,240,241	4,038,757,097	24,741,997,338	Balance as of January 1, 2025
Laba bersih periode berjalan		-	-	-	-	-	-	1,726,525,880	1,726,525,880	398,251,961	2,124,777,841	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain:												Other comprehensive income:
Keuntungan investasi pada instrumen ekuitas		-	-	-	33,909,926				33,909,926		33,909,926	Gain of investment in equity instrument
Cadangan umum	20	-	-	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(37,500,000)	(37,500,000)	Dividend distributed by subsidiary to non-controling interests
Dividen kas	22	-	-	-	-	-	-	(626,074,831)	(626,074,831)	-	(626,074,831)	Cash dividends
Saldo per 30 September 2025		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(69,530,176)	15,509,110	14,000,000	20,297,925,633	21,837,601,216	4,399,509,058	26,237,110,274	Balance as of September 30, 2025
Saldo per 1 Januari 2025		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(103,440,102)	15,509,110	13,000,000	19,198,474,584	20,703,240,241	4,038,757,097	24,741,997,338	Balance as of January 1, 2025
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	2,346,120,291	2,346,120,291	412,365,076	2,758,485,367	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:												Other comprehensive income:
Kerugian aktuaria atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	-	(23,162,268)	-	-	(23,162,268)	(3,716,055)	(26,878,323)	Actuarial loss on defined benefit obligation, net of tax
Keuntungan investasi pada instrumen ekuitas		-	-	-	69,232,766	-	-	-	69,232,766	-	69,232,766	Gain of investment in equity instrument
Cadangan umum	20	-	-	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Keuntungan yang diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(18,710)	(18,710)	Gain distributable to non-controlling interest
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(293,900,000)	(293,900,000)	Dividend distributed by subsidiary to non-controling interests
Dividen kas	20	-	-	-	-	-	-	(626,074,831)	(626,074,831)	-	(626,074,831)	Cash dividends
Saldo per 31 Desember 2025		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(34,207,336)	(7,653,158)	14,000,000	20,917,520,044	22,469,356,199	4,153,487,408	26,622,843,607	Balance as of December 31, 2025
Laba bersih periode berjalan		-	-	-	-	-	-	1,393,460,093	1,393,460,093	390,233,482	1,783,693,575	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain:												Other comprehensive income:
Keuntungan investasi pada instrumen ekuitas		-	-	-	(53,690,717)	-	-	-	(53,690,717)	-	(53,690,717)	Gain of investment in equity instrument
Cadangan umum	20	-	-	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Penurunam modal saham kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(228,380)	(228,380)	Capital reduction to non-controling interests
Setoran modal dari kepentingan nonpengendali										30,000,000	30,000,000	Stock Subscription from non-controlling inter
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	(626,074,831)	(626,074,831)	(350,325,420)	(976,400,251)	Dividend distributed by subsidiary to non-controling interests
Saldo per 30 September 2026		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(87,898,053)	(7,653,158)	15,000,000	21,683,905,306	23,183,050,744	4,223,167,090	27,406,217,834	Balance as of September 30, 2026

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.

	Catatan/ *Notes*	2026 Rp '000	2025 Rp '000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan kas dari pelanggan		5,496,958,849	5,047,975,313	Cash received from customers
Pembayaran pajak final		(339,953,118)	(332,056,553)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		5,157,005,731	4,715,918,760	Cash received from customers - net
Pembayaran kepada pemasok		(1,819,831,323)	(1,924,980,699)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(650,331,367)	(587,036,336)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain		(344,719,018)	(354,183,960)	Cash paid to others
Kas dihasilkan dari operasi		2,342,124,023	1,849,717,765	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		424,569,226	426,377,728	Interest received
Pembayaran pajak penghasilan		(41,748,864)	(31,516,777)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan		(160,148,671)	(185,692,993)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operas		2,564,795,714	2,058,885,723	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Penempatan investasi obligasi		(82,497,709)	(2,123,441,725)	Placement in bond investment
Penempatan investasi reksadana		(1,851,110,501)	-	Placement of mutual fund investment
Kenaikan cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		7,638,863	11,173,183	Increase in reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi		451,875	675,557	Proceeds from sale of property and equipment and investment properties
Pembayaran atas pembelian tanah		(37,245,798)	(3,556,215)	Payment for purchase of land
Perolehan aset tetap		(180,863,837)	(282,670,481)	Acquisition of property and equipment
Perolehan properti investasi		(91,708,617)	(54,180,727)	Acquisition of investment properties
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(2,235,335,724)	(2,452,000,408)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penarikan (penempatan) deposito berjangka dibatasi penggunaannya		(23,965,392)	7,985,949	Withdrawal in (placement) restricted time deposit
Pelunasan utang obligasi melalui *tender offer*	18	-	(1,084,299,651)	Redemption of bonds payable through *tender offer*
Pembayaran atas biaya *tender offer*		-	(2,544,245)	Payment of tender offer-related costs
Pembayaran dividen		(624,978,377)	(624,979,205)	Payment of dividends
Pembayaran liabilitas sewa	36	(6,700,000)	(6,700,000)	Payment of lease liabilities
Penurunan modal saham kepada kepentingan nonpengendali		(228,380)	-	Capital reduction to non-controlling interest
Penerimaan setoran modal dari kepentingan nonpengendali		30,000,000	-	Proceed from capital subscription from non-controlling interest
Pembayaran dividen tunai kepada kepentingan nonpengendali		(350,325,421)	(37,500,000)	Dividend paid to non-controlling interests
Kas Bersih Dgunakan untuk Aktivitas Pendanaan		(976,197,570)	(1,748,037,152)	Net Cash Used in Financing Activities
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(646,737,580)	(2,141,151,837)	**NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	5	5,243,521,448	9,203,607,591	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		8,394,315	12,272,813	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	5	4,605,178,183	7,074,728,567	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD**
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN				**SUPPLEMENTAL DISCLOSURES**
Kas dan setara kas terdiri dari :				Cash and cash equivalents consist of:
Kas dan setara kas	5	4,539,754,232	7,014,011,835	Cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	6	65,423,951	60,716,732	Fund for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Jumlah		4,605,178,183	7,074,728,567	Total

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 Pakuwon Jati Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-308.HT.01.01.TH.83, tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28, tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan yang terakhir dengan Akta Notaris No. 103 tanggal 30 Juni 2026 dari Anita Anggawidjaja, S.H., notaris di Surabaya, sehubungan dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KLBI). Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-0046731.AH.01.02 Tahun 2026 tanggal 6 Juli 2026.

Perusahaan berdomisili di Surabaya dengan kantor pusat berlokasi di Pakuwon City Mall Lt. 5, Pakuwon Town Square - Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya, Indonesia.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang usaha real estat yang meliputi (1) pusat perbelanjaan (2) pusat perkantoran (3) perhotelan dan (4) residensial. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 3.554 karyawan pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: 3.478 karyawan) (tidak diaudit).

Susunan pengurus Perusahaan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Pakuwon Jati Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 281 dated September 20, 1982 of Kartini Muljadi, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in his Decision Letter No. C2-308.HT.01.01.TH.83, dated January 17, 1983, and was published in the State Gazette No. 28, dated April 8, 1983 Supplement No. 420. The Company's Articles of Association was amended several times, with the most recent with Notarial Deed No. 103 dated June 30, 2026 of Kartika, S.H. MKn., notary in Jakarta, related to regulation of Head of the Central Statistics Agency concerning the Standard Classification of Indonesia Business Fields (KLBI). The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-0046731.AH.01.02 Tahun 2026 dated July 6, 2026.

The Company is domiciled in Surabaya with its office located at Pakuwon City Mall 5th Floor, Pakuwon Town Square - Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya, Indonesia.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in the operations of real estate including (1) shopping centers (2) office centers (3) hospitality and (4) residential. The Company started its commercial operations in May 1986. The Company and its subsidiaries (the "Group") have total number of employees of 3,554 employees as of September 30, 2026 (December 31, 2025: 3,478 employees) (unaudited).

The Company's management consists of the following:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/December 31, 2025	
Presiden Komisaris	Alexander Tedja	Alexander Tedja	President Commissioner
Komisaris	Ir. Richard Adisastra	Ir. Richard Adisastra	Commissioners
		Irene Tedja	
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Independent Commissioner
	Sudiman Sidabukke, S.H.		
Presiden Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra	President Director
Direktur	Wong Boon Siew Ivy	Wong Boon Siew Ivy	Directors
	Sutandi Purnomosidi	Sutandi Purnomosidi	
	Drs. Minarto	Drs. Minarto	
	Lauw, Syane Wahyuni Loekito	Lauw, Syane Wahyuni Loekito	
	Lusiana	Lusiana	

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit consists of the following:

	30 September/September 30, 2026 dan/and '31 Desember/December 31, 2025	
Komite Audit		Audit Committee
Ketua	Sudiman Sidabukke, S.H.	Chairman
Anggota	Pradhono	Members
	Yudhianto Prawiro	
Sekretaris Perusahaan	Drs. Minarto	Corporate Secretary
Unit Audit Internal	Paulus Teddy Sakul	Internal Audit Unit

b. Entitas Anak

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

b. Consolidated Subsidiaries

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

Entitas anak/ *Subsidiaries*	Domisili/ *Domicile*	Jenis Usaha dan Status Operasi/ *Nature of Business and Status of Operations*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership* 2026	2025	Jumlah Aset (sebelum eliminasi)/ *Total Assets (before elimination)* 30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	Tahun operasi komersial/ *Commercial operating year*
					Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City/ *Property development Gandaria City*	83.33%	83.33%	2,437,831,604	2,859,916,604	2010
PT Elite Prima Hutama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ *Property development Kota Kasablanka*	99.99%	99.99%	5,341,533,670	5,600,417,662	2012
PT Prima Regency Hotel (PRH)	Surabaya	Tidak aktif/ *Dormant*	99.99%	99.99%	2,093,916	2,093,785	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)	Jakarta	Pengembang properti Pakuwon Mall Bekasi/ *Property development Pakuwon Mall Bekasi*	50.50%	50.50%	2,485,013,360	2,441,868,655	2020
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	70.00%	70.00%	616,181,126	616,990,385	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya Yogjakarta Solo	Pengembang properti Pakuwon Mall/ *Property development Pakuwon Mall*	67.13%	67.13%	9,736,964,642	8,949,891,468	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iii)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ *Property development Royal Plaza*	75.00%	75.00%	358,998,160	395,916,183	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iii)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ *Property development Blok M Plaza*	99.92%	99.92%	753,393,508	756,711,908	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) iv)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ *Apartment services Somerset*	99.99%	99.99%	354,677,070	239,325,617	2007
PT Cemerlang Indo Properti (CIP) v)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	90.00%	90.00%	508,370,134	206,027,678	i)
PT Pakuwon Nusantara Abadi (PNA)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	99.99%	99.99%	51,397,385	50,699,759	i)
PT Prima Cipta Konstruksi (PCK)	Surabaya	Konstruksi/ *Construction*	99.90%	99.90%	60,026,074	76,471,930	2025

i) Perusahaan belum beroperasi/ *The Company not yet operating*
ii) Kepemilikan langsung melalui PJ sebesar 50,50% dan kepemilikan tidak langsung melalui PP sebesar 49,50%/ *Direct ownership through PJ is 50.50% and indirect ownership through PP is 49.50%*
iii) Kepemilikan tidak langsung melalui PP/ *Indirect ownership through PP*
iv) Kepemilikan tidak langsung melalui PSA/ *Indirect ownership through PSA*
v) Kepemilikan tidak langsung melalui AW/ *Indirect ownership through AW*

Berdasarkan Akta Notaris No. 47 tanggal 18 September 2024 dari Anita Anggawidjaja, S.H., notaris di Surabaya, Perusahaan mendirikan PCK dengan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 24.975.000 ribu atau setara dengan 99,90% kepemilikan saham.

Based on Notarial Deed No. 47, dated September 18, 2024 from Anita Anggawidjaja S.H., notary in Surabaya, the Company established PCK with issued and paid-up capital of Rp 24,975,000 thousand or equivalent to 99.90% ownership.

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Grup

Saham

Pada tanggal 22 Agustus 1989, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) sesuai dengan suratnya No. SI-044/SHM/MK.10/1989, untuk melakukan penawaran umum atas 3.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 9 Oktober 1989, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 24 Juli 1991, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) sesuai dengan suratnya No. S-1115/PM/1991, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 50.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 1 Oktober 1991, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1163/PM/1994, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 105.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 29 Juni 1994 dan 15 Juli 1994, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 17 Oktober 2005, para pemegang saham setuju untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor sejumlah 247.000.000 saham Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu bagi pemegang saham yang ada sesuai peraturan Bapepam No. IX.D.4.

Pada tahun 2007, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham, dari semula sejumlah 1.543.577.000 saham menjadi 7.717.885.000 saham.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan pembagian saham bonus yang berasal dari tambahan modal disetor dan sebagian dari selisih penilaian kembali aset tetap (yang di awal tahun 2008 telah direklasifikasi ke dalam saldo laba sesuai dengan penerapan PSAK 216 *Aset Tetap* (PSAK 216)).

Pada tanggal 15 Desember 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sesuai dengan suratnya No. S-12964/BL/2011 untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas III dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PUT III) dimana Perusahaan menerbitkan saham sebanyak 2.006.650.100 lembar saham.

Pada bulan April 2012, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham dari 12.039.900.600 saham menjadi 48.159.602.400 saham.

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group

Shares

On August 22, 1989, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently Financial Services Authority/OJK) in his Letter No. SI-044/SHM/MK.10/1989 for its public offering of 3,000,000 shares of the Company. These shares were listed on the Jakarta Stock Exchange on October 9, 1989 (currently Indonesia Stock Exchange).

On July 24, 1991, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently OJK) in his Letter No. S-1115/PM/1991 for its limited public offering of 50,000,000 shares through Rights Issue I with pre-emptive right to stockholders. The shares were listed on the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on October 1, 1991.

On June 29, 1994, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam in his Letter No. S-1163/PM/1994 for its Rights Issue II with pre-emptive rights to stockholder totalling 105,000,000 shares. The shares were listed on the Surabaya Stock Exchange and Jakarta Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on June 29, 1994 and July 15, 1994.

Extraordinary General Meeting of Stockholders dated October 17, 2005, the stockholders decided to increase the subscribed and paid-up capital stock by 247,000,000 shares without pre-emptive rights to existing stockholders in accordance with Bapepam Regulation No. IX.D.4.

In 2007, the Company completed a stock split, from 1,543,577,000 shares to 7,717,885,000 shares.

In 2008, the Company issued bonus shares arising from additional paid in capital and a part of the revaluation increment in property and equipment (which in the beginning of 2008 has been reclassified into retained earnings in accordance with the application of PSAK 216 *Property, Plant and Equipment* (PSAK 216)).

On December 15, 2011, the Company obtained Notice of Effectivity from Financial Service Authority Board of Commissioner (OJK) in his letter No. S-12964/BL/2011 for its Rights Issue III with pre-emptive rights to stockholders totaling 2,006,650,100 shares.

In April 2012, the Company performed a stock split from 12,039,900,600 shares to 48,159,602,400 shares.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

At September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

Obligasi

Pada tanggal 29 April 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi sebesar US$ 300.000.000 atau setara Rp 4.353.000.000 ribu ("Surat Utang Awal"). Pada tanggal 17 Mei 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi tambahan sebesar US$ 100.000.000 atau setara Rp 1.420.300.500 ribu ("Surat Utang Tambahan"). Kedua obligasi ini terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri. Sehingga, nilai total Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan adalah US$ 400.000.000 atau setara Rp 5.773.300.500 ribu ("Notes 2028") dengan tingkat bunga 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028 dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London sebagai Wali Amanat (Catatan 18).

Bonds

On April 29, 2021, the Company issued bonds amounting to US$ 300,000,000 or equivalent to Rp 4,353,000,000 thousand ("Initial Note"). On May 17, 2021, the Company issued additional bonds amounting to US$ 100,000,000 or equivalent to Rp 1,420,300,500 thousand ("Additional Note"). Both of these bonds are consolidated and form a single series. Therefore, the total of the Initial Note and Additional Note is US$ 400,000,000 or equivalent to Rp 5,773,300,500 thousand (the "Notes 2028") with interest at the rate of 4.875% per annum which will due on April 29, 2028 and listed on the Singapore Stock Exchange with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 18).

Hasil penerbitan Notes 2028 dipergunakan untuk pelunasan Notes 2024 dan keperluan korporasi umum Perusahaan.

The funds generated from the issuance of the Notes 2028 were used for payment of the Notes 2024 and for the general corporate purposes.

Pada tanggal 19 Mei 2025, Perusahaan melakukan pembelian kembali sebagian obligasi sebesar US$ 66.555.000 (setara dengan Rp 1.084.270.241 ribu) dengan harga 97,05% melalui *tender offer*.

On May 19, 2025, the Company repurchased a portion of the bonds amounting to US$ 66,555,000 (equivalent to Rp 1,084,270,241 thousand) at a price of 97.05% through a tender offer.

Nilai saldo akhir dan pengungkapan lainnya mengenai Notes 2028 disajikan pada Catatan 18.

The outstanding balance and other disclosures on Notes 2028 are presented in Note 18.

2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATIONS OF PSAK ("ISAK")

Standar dan Amendemen/ Penyesuaian Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Standard and Amendments/ Improvements to Standards Issued not yet Adopted

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standard, interpretation and amendments to PSAKs relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- Amendemen PSAK 338 *Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali*
- Amendemen PSAK 109 *Instrumen Keuangan* dan Amendemen PSAK 107 *Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan*
- Amendemen PSAK 109 *Instrumen Keuangan* dan Amendemen PSAK 107 *Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam*
- Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia

- Amendment to PSAK 338 *Business Combination Under Common Control*
- Amendment to PSAK 109 *Financial Instruments* and Amendment to PSAK 107 *Financial Instruments: Disclosures on Classification and Measurement of Financial Instruments*
- Amendment to PSAK 109 *Financial Instruments* and Amendment to PSAK 107 *Financial Instruments: Disclosures on Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*
- Annual Improvement 2024 SAK Indonesia

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2027

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

Manajemen tidak memperkirakan bahwa penerapan amendemen dan standar baru yang tercantum di atas akan berdampak material pada laporan keuangan konsolidasian Grup pada periode mendatang, kecuali seperti yang dijelaskan di bawah ini.

PSAK 118 *Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan*

PSAK 118 menggantikan PSAK 201, dengan banyak persyaratan dalam PSAK 201 yang tidak berubah dan dilanjutkan serta melengkapinya dengan persyaratan-persyaratan baru. Selain itu, beberapa paragraf dari PSAK 201 telah dipindahkan ke PSAK 208 dan PSAK 107. Serta, terdapat perubahan minor pada PSAK 207 dan PSAK 233 *Laba per Saham*.

PSAK 118 memperkenalkan persyaratan baru untuk:

- menyajikan kategori-kategori tertentu dan subtotal yang ditentukan dalam laporan laba rugi.
- memberikan pengungkapan tentang ukuran kinerja tetapan manajemen (UKTM) dalam catatan laporan keuangan.
- perbaikan agregasi and disagregasi.

Entitas diwajibkan untuk menerapkan PSAK 118 untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diizinkan. Amendemen PSAK 207 dan PSAK 233, serta amendemen PSAK 208 dan PSAK 107, berlaku ketika entitas menerapkan PSAK 118. PSAK 118 memerlukan penerapan retrospektif dengan ketentuan transisi.

Manajemen mengantisipasi bahwa penerapan amendemen ini dapat berdampak pada laporan keuangan konsolidasi Grup pada periode mendatang.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Effective for periods beginning on or after January 1, 2027

- PSAK 118 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*
- PSAK 119 *Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures*

Management does not expect that the adoption of the amendments and new standards listed above will have a material impact on the consolidated financial statements of the Group in future periods, except if indicated below.

PSAK 118 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*

PSAK 118 replaces PSAK 201, carrying forward many of the requirements in PSAK 201 unchanged and complementing them with new requirements. In addition, some paragraphs from PSAK 201 have been moved to PSAK 208 and PSAK 107. Furthermore, there are minor amendments to PSAK 207 and PSAK 233 *Earnings per Share*.

PSAK 118 introduces new requirements to:

- present specified categories and defined subtotals in the statement of profit or loss.
- provide disclosures on management defined performance measures (MPMs) in the notes to the financial statements.
- improve aggregation and disaggregation.

An entity is required to apply PSAK 118 for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2027, with earlier application permitted. The amendments to PSAK 207 and PSAK 233, as well as the revised PSAKP 208 and PSAK 107, become effective when an entity applies PSAK 118. PSAK 118 requires retrospective application with specific transition provisions.

Management anticipates that the application of these amendments may have an impact on the Group's consolidated financial statements in future periods.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitias, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup PSAK 102 *Pembayaran Berbasis Saham* (PSAK 102), transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 116 *Sewa* (PSAK 116), dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 202 *Persediaan* (PSAK 202) atau nilai pakai dalam PSAK 236 *Penurunan Nilai Aset* (PSAK 236).

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of PSAK 102 *Share-based Payment* (PSAK 102), leasing transactions that are within the scope of PSAK 116 *Lease* (PSAK 116), and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 202 *Inventories* (PSAK 202) or value in use in PSAK 236 *Impairment of Assets* (PSAK 236).

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

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

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaan operasinya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

The directors have, at the time of approving the consolidated financial statements, a reasonable expectation that the Group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus, they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements.

c. Dasar Konsolidasian

c. Basis of Consolidation

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee; is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and has the ability to use its power to affect its returns.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

Ketika Perusahaan memiliki hak suara kurang dari mayoritas atas *investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola pemilikan suara dalam RUPS sebelumnya.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous stockholders' meetings.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti mengendalikan entitas anak.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense 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 Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra Grup, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasi.

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.

Kepentingan nonpengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Kepentingan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of non-controlling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian yang diakui dalam laba rugi dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (retained interest) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dikurangi liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109 *Instrumen Keuangan* (PSAK 109), ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi.

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, the gain or loss recognized in profit or loss is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), less liabilities of the subsidiary and any non-controlling interests. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109 *Financial Instruments* (PSAK 109), when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate.

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar, kecuali untuk:

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 212 *Pajak Penghasilan (*PSAK 212) dan PSAK 219 *Imbalan Kerja (*PSAK 219)*;*

- Instrumen liabilitias atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 102 pada tanggal akuisisi; dan

d. Business Combinations

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value, except that:

- Deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 212 *Income Taxes (*PSAK 212) and PSAK 219 *Employee Benefits (*PSAK 219)*,* respectively;

- Liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 102 at the acquisition date; and

- Aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 105 *Aset tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan (*PSAK 105) diukur sesuai dengan standar tersebut.

- Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 105 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations (*PSAK 105) and are measured inaccordance with that standard.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a gain from bargain purchase.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis mencakup pengaturan imbalan kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi lain diukur ulang ke nilai wajar pada tanggal pelaporan selanjutnya dengan perubahan nilai wajar diakui di laba rugi.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Other contingent consideration is remeasured to fair value at subsequent reporting dates with changes in fair value recognized in profit or loss.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup (termasuk operasi bersama) atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut seperti jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interests (including joint operations) in the acquired entity are remeasured to their acquisition-date fair value and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if those interests were disposed of.

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

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period (see above), or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian entitas Grup, transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir perode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya kecuali untuk:

- Selisih kurs atas pinjaman dalam valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan aset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman dalam valuta asing;

- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu;

- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang dari kegiatan usaha luar negeri yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (karenanya membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pelepasan atau pelepasan sebagian dari investasi neto; dan

e. Foreign Currency Transactions and Translation

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company and the presentation currency for the consolidated financial statements.

In preparing the consolidated financial statements of the Group entities, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences are recognized in profit or loss in the period in which they arise except for:

- Exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing;

- Exchange differences on transactions entered into in order to hedge certain foreign currency risks for hedge accounting policies;

- Exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on disposal or partial disposal of the net investment; and

- Selisih nilai tukar yang muncul dari penjabaran kembali pos-pos nonmoneter, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Untuk pos-pos nonmoneter tersebut, setiap keuntungan atau kerugian dari komponen pertukaran tersebut juga diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Pada pelepasan kegiatan usaha luar negeri (yaitu: pelepasan dari seluruh kepentingan Grup pada kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan yang melibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan parsial atas kepentingan dalam pengaturan bersama atau entitas asosiasi yang mencakup kegiatan operasi luar negeri, merupakan aset keuangan yang mencakup kegiatan usaha luar negeri), seluruh selisih kurs terakumulasi di ekuitas yang terkait dengan kegiatan usaha luar negeri yang telah diatribusikan ke pemilik entitas induk direklasifikasi ke laba rugi.

Selanjutnya, dalam pelepasan sebagian dari entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian Grup atas entitas anak, entitas mereatribusi bagian yang sebanding dari jumlah kumulatif selisih kurs yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain ke kepentingan nonpengendali pada kegiatan usaha luar negeri tersebut dan tidak diakui dalam laba rugi. Untuk seluruh pelepasan sebagian kepentingan lainnya (yaitu: pelepasan sebagian dari entitas asosiasi atau pengaturan bersama yang tidak mengakibatkan hilangnya pengaruh signifikan atau pengendalian bersama Grup), bagian proporsional dari jumlah kumulatif selisih kurs direklasifikasi ke laba rugi.

- Exchange differences arising on the retranslation of non-monetary items carried at fair value, of which gains and losses are recognized in other comprehensive income. For such non-monetary items, any exchange component of that gain or loss is also recognized in other comprehensive income.

On the disposal of a foreign operation (i.e. a disposal of the Group's entire interest in a foreign operation, or a disposal involving loss of control over a subsidiary that includes a foreign operation, or a partial disposal of an interest in a joint arrangement or an associate that includes a foreign operation of which the retained interest becomes a financial asset), all of the exchange differences accumulated in equity in respect of that operation attributable to the owners of the Company are reclassified to profit or loss.

In addition, in relation to a partial disposal of a subsidiary that includes a foreign operation that does not result in the Group losing control over the subsidiary, the proportionate share of accumulated exchange differences are re-attributed to non-controlling interests and are not recognized in profit or loss. For all other partial disposals (i.e. partial disposal of associates or joint arrangements that do not result in the Group losing significant influence or joint control), the proportionate share of the accumulated exchange differences is reclassified to profit or loss.

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

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

   i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;

   ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau

   iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

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

   i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain).

   ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi dari entitas lain (atau entitas asosiasi yang merupakan anggota suatu kelompok

f. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (reporting entity):

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

   i. has control or joint control over the Group;

   ii. has significant influence over the Group; or

   iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

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

   i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).

   ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).

usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.

iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.

vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

iii. Both entities are joint ventures of the same third party.

iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring entity are also related to the reporting entity.

vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

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

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

g. Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

Semua pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan reguler adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan

g. Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the marketplace.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized

yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

Klasifikasi aset keuangan

Instrumen aset yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

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

Instrumen aset selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika memenuhi kedua kondisi berikut ini:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatalkan pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

- menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi; dan
- menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (*accounting mismatch*).

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan yang memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan yang memburuk,

cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Classification of financial assets

Assets instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

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

Assets instruments that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"):

- the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
- 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.

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/designation at initial recognition of a financial asset:

- irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met; and
- irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch.

Amortized cost and effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the

suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.
Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi dan dimasukkan dalam pos "Penghasilan bunga".

Interest income is recognized in profit or loss and is included in the "Interest income" line item.

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Debt instruments classified as at FVTOCI

Efek utang yang tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Efek utang yang tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada efek utang yang tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika efek utang yang tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari efek utang yang tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam cadangan revaluasi investasi. Jika efek utang yang tercatat yang terdaftar ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau

Listed debt securities held by the Group are classified as at FVTOCI. The listed debt securities are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of these listed debt securities as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these listed debt securitires had been measured at amortized cost. All other changes in the carrying amount of these listed debt securities are recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of investments revaluation reserve. When these listed debt securities are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other

kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan actual laba jangka pendek ; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

Investasi dalam instrumen ekuitas di FVTOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba.

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Penghasilan investasi lain" dalam laba rugi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal.

Aset keuangan pada FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI (di atas) diukur pada FVTPL, khususnya:

- investasi dalam instrumen ekuitas diklasifikasi sebagai FVTPL, kecuali Grup menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki tidak untuk diperdagangkan dan bukan merupakan imbalan kontinjen dari kombinasi bisnis, sebagai FVTOCI pada pengakuan awal.
- instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI diklasifikasi sebagai FVTPL. Sebagai tambahan, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi dan FVTOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (yang disebut "inkonsistensi

comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Equity instruments designated as at FVTOCI

On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as at FVTOCI. Designation at FVTOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the investments revaluation reserve. The cumulative gain or loss is not reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, it is transferred to retained earnings.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with PSAK 109, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Other investment income" line item in profit or loss.

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as at FVTOCI on initial recognition.

Financial assets at FVTPL

Financial assets that do not meet the criteria for being measured at amortized cost or FVTOCI (above) are measured at FVTPL, specifically:

- investments in equity instruments are classified as at FVTPL, unless the Group designates an equity investment that is neither held for trading nor a contingent consideration arising from a business combination as at FVTOCI on initial recognition.
- debt instruments that do not meet the amortized cost criteria or the FVTOCI criteria are classified as at FVTPL. In addition, debt instruments that meet either the amortized cost criteria or the FVTOCI criteria may be designated as at FVTPL upon initial recognition if such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (so called 'accounting mismatch') that would arise from measuring assets or

akuntansi") pengukuran dan pengakuan yang timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian dengan basis berbeda. Grup tidak menetapkan instrumen utang sebagai FVTPL.

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 39.

liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases. The Group has not designated any debt instruments as at FVTPL.

Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial asset. Fair value is determined in the manner described in Note 39.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap akhir periode pelaporan. Secara spesifik:

- untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain";
- untuk instrumen utang diukur pada FVTOCI yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs atas biaya perolehan diamortisasi dari instrumen hutang diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain". Perbedaan nilai tukar lainnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi;
- untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain"; dan
- untuk instrumen ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

Foreign exchange gains and losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically:

- for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item;
- for debt instruments measured at FVTOCI that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences on the amortized cost of the debt instrument are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item. Other exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investments revaluation reserve;
- for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item; and
- for equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI dan piutang usaha. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan setelah dikurangkan dengan uang jaminan yang diberikan oleh debitur, analisis posisi keuangan debitur saat ini, dan mengaplikasikan matriks provisi serta disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at FVTOCI and trade receivables. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

The Group always recognizes lifetime ECL for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated based on the Group's historical credit loss experience after being deducted by security deposit provided by debtors, and applying provision matrix and adjusted for factors that are specific to the debtors, 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 pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

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.

Kerugian kredit ekspektasian 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.

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.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition:

- penurunan yang signifikan baik secara aktual maupun yang diperkirakan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal;
- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;

- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada spread kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
- significant deterioration in external market indicators of credit risk for a particular financial instrument, e.g. a significant increase in the credit spread, the credit default swap prices for the debtor, or the length of time or the extent to which the fair value of a financial asset has been less than its amortized cost;

- memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya;
- perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomik, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utangnya.

- existing or forecast adverse changes in business, financial or economic conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations;
- an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan disimpulkan memiliki risiko kredit rendah jika:

Despite the foregoing, the Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
3. memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

1. the financial instrument has a low risk of default;
2. the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and
3. adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations.

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset memiliki peringkat kredit eksternal '*investment grade*' sesuai dengan definisi yang dipahami secara global atau jika peringkat eksternal tidak tersedia, aset tersebut memiliki peringkat internal '*performing*'. *Performing* berarti bahwa lawan transaksi memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has external credit rating of 'investment grade' in accordance with the globally understood definition or if an external rating is not available, the asset has an internal rating of 'performing'. Performing means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

Untuk kontrak jaminan keuangan, tanggal pada saat Grup menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal kontrak jaminan keuangan, Grup mempertimbangkan perubahan risiko bahwa debitur tertentu akan gagal bayar dalam kontrak tersebut.

For financial guarantee contracts, the date that the Group becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing the financial instrument for impairment. In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a financial guarantee contract, the Group considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

Definisi gagal bayar

Grup menganggap bahwa ketika terdapat informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup), merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang seperti itu tidak dapat dipulihkan.

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak peminjam berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak peminjam dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas paksaan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Definition of default

The Group considers that when information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group) as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that such financial assets are generally not recoverable.

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal. Untuk piutang sewa, arus kas yang digunakan untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian konsisten dengan arus kas yang digunakan dalam mengukur piutang sewa berdasarkan PSAK 116.

Apabila kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen invidual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain, piutang sewa pembiayaan dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi yang dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
- Status jatuh tempo;
- Sifat, besaran dan jenis industri debitur;
- Sifat jaminan untuk piutang sewa pembiayaan; dan
- Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini,

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used for determining the expected credit losses is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with PSAK 116.

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

- Nature of financial instruments (i.e. The Group's trade and other receivables, finance lease receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
- Past-due status;
- Nature, size and industry of debtors;
- Nature of collaterals for finance lease receivables; and
- External credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each group continue to share similar credit risk characteristics.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12-month ECL at the current reporting

kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan asset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui asset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar

date, except for assets for which the simplified approach was used.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, except for investments in debt instruments that are measured at FVTOCI, for which the loss allowance is recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carryingamount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

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

hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

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

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

Liabilitas Keuangan

Financial liabilities

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Financial liabilities are classified as either financial liabilities "at FVTPL" or "at amortized cost" using the effective interest method

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup, dan komitmen yang diterbitkan oleh Grup untuk memberikan pinjaman dengan tingkat bunga di bawah pasar diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang diungkapkan di bawah ini.

However, financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies, financial guarantee contracts issued by the Group, and commitments issued by the Group to provide a loan at below-market interest rate are measured in accordance with the specific accounting policies set out below.

Liabilitas Keuangan yang diukur pada FVTPL

Financial liabilities at FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasi FVTPL ketika liabilitas keuangan merupakan 1) imbalan kontinjen yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 *Kombinasi Bisnis* (PSAK 103) diterapkan, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL.

Financial liabilities are classified as at FVTPL when the financial liability is 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination to which PSAK 103 *Business Combination* (PSAK 103) applies, 2) held for trading, or 3) it is designated as at FVTPL.

Liabilitas Keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

A financial liability is classified as held for trading if:

- diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- it has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term; or
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- on initial recognition it is part of an identified portfolio of financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.
- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang diperdagangkan dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

A financial liability other than a financial liability held for trading may be designated as at FVTPL upon initial recognition if:

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- liabilitas keuangan membentuk bagian dari kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal.
- the financial liability forms part of a group of financial assets or financial liabilities or both which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the grouping is provided internally on that basis.
- Merupakan bagian kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 239 *Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran* (PSAK 239) atau PSAK 109
- It forms part of a contract containing one or more embedded derivatives, and PSAK 239 *Financial Instruments: Recognition and Measurement* (PSAK 239) or PSAK 109 permits

mengizinkan seluruh kontrak gabungan (aset atau liabilitas) ditetapkan sebagai FVTPL.

the entire combined contract (asset or liability) to be designated as at FVTPL.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup yang ditetapkan oleh Grup sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 39.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium atau diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as at FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Group that are designated by the Group as at FVTPL are recognized in profit or loss. Fair value is determined in the manner described in Note 39.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Nilai wajar liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, komponen nilai tukar mata uang asing merupakan bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar dan diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, kewajiban Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap *fee* (imbalan) yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity.

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period. For financial liabilities that are measured as at FVTPL, the foreign exchange component forms part of the fair value gains or losses and is recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

When the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

h. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan poisisi keuangan konsolidasian jika Grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

h. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

i. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

i. Cash and Cash Equivalents

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

j. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% dari jumlah pendapatan kotor hotel sampai akhir bulan ke-24 waktu operasi, 2% dari jumlah pendapatan kotor dari bulan ke-25 sampai ke-48 waktu operasi dan kemudian 3,5% dari jumlah pendapatan kotor.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

j. Fund/Reserve for Replacement of Hotels' Furniture, Fixtures and Equipment

Reserve for replacement of and addition to the hotels' furniture, fixtures and equipment is based on 1% of the hotels' gross operating revenue through the end of 24th full month the operating term, 2% of gross operating revenue from the 25th through the 48th full month of the operating term, and 3.5% of gross operating revenue thereafter.

A fund is specifically set aside to cover the reserve and is maintained in a bank account. Interest earned on such bank account represents a component of the reserve and the fund.

The cost of replacements of and additions to the hotels' furniture, fixtures and equipment represents reduction in the balance of the fund reserve.

k. Persediaan

Persediaan hotel merupakan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

k. Inventories

Hotel inventories represent beverages, fuel, office supplies and building maintenance materials are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost of inventories is determined using the weighted average method. Net realizable value represents the estimated selling price for inventories less all estimated costs of completion and costs necessary to make the sale.

l. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah matang, kavling tanah dan bangunan (rumah tinggal dan unit kondominium) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal) yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

l. Real Estate Assets

Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of land lot already developed, land and buildings (houses and condominium units) ready for sale, buildings (houses) under construction, and land under development, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dimatangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed or is transferred to the land account when it is ready for sale, based on the area of saleable lots.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya ditentukan menggunakan metode identifikasi khusus.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

Tanah belum Dikembangkan

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dimanfaatkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Land not yet Developed

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet, and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Biaya perolehan tanah yang belum dimanfaatkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition cost. The cost of land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

m. Properti Investasi

m. Investment Properties

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

Investment properties are properties (land or buildings - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

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

	Tahun / *Years*	
Fasilitas bangunan	5 - 30	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	5 - 20	Machinery and equipment

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including

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

borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.
An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

n. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

n. Property and Equipment - Direct Acquisitions

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is recognized so as to write-off the cost of assets less residual values using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun / *Years*	
Bangunan dan prasarana	20 - 30	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	10 - 20	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	4 - 5	Motor vehicles
Inventaris kantor	4 - 5	Office equipment
Desain interior	5 - 10	Interior design
Rumah contoh	3 - 5	Show unit

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment are recognized as asset if and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan timbul dari penggunaan aset secara berkelanjutan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan atau penghentian pengakuan suatu aset tetap ditentukan sebagai selisih antara hasil penjualan dan nilai tercatat aset dan diakui dalam laba rugi.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognized in profit or loss.

Aset yang telah disusutkan sepenuhnya yang masih digunakan tetap termasuk dalam laporan keuangan.

Fully depreciated assets still in use are retained in the financial statements.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dimana biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut.

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the

Konstruksi dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

o. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Jika aset tidak menghasilkan arus kas yang independen dari aset lain, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dimana aset tersebut berada. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi.

Jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset dengan estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Ketika penurunan nilai selanjutnya dibalik, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat ketika kerugian penurunan nilai tidak diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasian, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

p. Sewa

Grup sebagai penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal insepsi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui

respective property and equipment account when completed and ready for use.

o. Impairment of Non-financial Assets

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

Recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated 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 for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revaluation amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the reversal of the impairment loss is treated as a revaluation increase.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g.

p. Leases

The Group as lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a

pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari grup.

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the group and the lease does not benefit from a guarantee from the group.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

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

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangai insentif sewa;
- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk mereflesikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai
- the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in

residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau

- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or

- a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

Grup tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

The Group did not make such any adjustment during the periods presented.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 237 *Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi* (PSAK 237). Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait.

Whenever the Group incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under PSAK 237 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets* (PSAK 237). The costs are included in the related right-of-use asset.

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Right-of-use assets are depreciated over the shorter period of lease term and useful life of the underlying assets. If a lease transfers ownership of the underlying assets or the cost of the right-of-use assets reflects that of the Group expects to exercise a purchase option, the related right-of-use asset is depreciated over the useful life of the underlying assets. The depreciation starts at the commencement date of the lease.

Aset hak-guna disajikan sebagai pos terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian.

The right-of-use assets are presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

Grup menerapkan PSAK 236 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan aset penurunan nilai.

The Group applies PSAK 236 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of assets policy.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Variable rents that do not depend on an index or rate are not included in the measurements of the lease liability and the right-of-use asset. The related payments are recognized as an expense in the period in which the event or condition that triggers those payments occur and are included in the line "General and administrative expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Sebagai panduan praktis, PSAK 116 mengijinkan penyewa untuk tidak memisahkan komponen non-sewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen non-sewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Grup tidak menggunakan panduan praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih

As a practical expedient, PSAK 116 permits a lessee not to separate non-lease components, and instead account for any lease and associated non-lease components as a single arrangement. The Group has not used this practical expedient. For contracts that contain a lease component and one or more additional lease or non-lease components, the

sewa tambahan atau komponen non-sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri sendiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non sewa.

Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of the relative stand-alone price of the lease component and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

Grup sebagai pesewa

The Group as lessor

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya. Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan tetap berada pada Grup.

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties. Leases for which the Group is a lessor are classified as operating leases. All the risks and rewards of ownership stay with the Group.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan* (PSAK 115) untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 115 *Revenue from Contracts with Customers* (PSAK 115) to allocate the consideration under the contract to each component.

q. Provisi

q. Provisions

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisions are recognized when the Group has a 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.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

r. Biaya Pinjaman

r. Borrowing Costs

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

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

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

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

s. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka berupa pendapatan sewa ruangan dan *service charge* yang akan diakui sebagai pendapatan secara sistematis sesuai dengan berlalunya waktu secara proporsional.

s. Unearned Income

Unearned income represents receipt of advance payment of rent and service charges which are recognized proportionally over the earning period.

t. Imbalan Pasca Kerja

Imbalan pascakerja program iuran pasti

Pembayaran kepada program dana pensiun pasti dibebankan pada saat jatuh tempo. Pembayaran kepada program dana pensiun didasarkan pada iuran pasti tertentu yang ditentukan program.

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Grup memberikan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang-undang No. 6/2023 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 (secara bersama-sama disebut sebagai "UU Cipta Kerja").

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuaria yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian).
- Beban atau pendapatan bunga neto.
- Pengukuran kembali.

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan

t. Post-Employment Benefits

Defined contribution plans

Payments made to defined contribution plan are charged as an expense as they fall due. Payments made to pension plan are dealt with as payments to defined contribution plans.

Defined benefit plans

The Group established defined benefit pension plans covering all the local permanent employees in accordance with Law No. 6/2023 and Government Regulation No. 35/2021 (collectively referred to as "Job Creation Law").

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), 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. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected as a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements).
- Net interest expense or income.
- Remeasurement.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position

defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui pada lebih awal ketika entitas tidak dapat lagi menarik tawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognises any related restructuring costs.

u. Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan sewa;
- Biaya layanan untuk penyewa;
- Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan;
- Pendapatan hotel; dan
- Pendapatan operasi lainnya.

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3p.

Biaya layanan untuk penyewa

Untuk properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Grup menyepakati perjanjian sewa sebagai *lessor* yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 116. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Grup telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 115. Grup mengalokasikan pertimbangan kontrak kedalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

u. Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Rental income;
- Service charges to tenants;
- Sale of condominium, office and land and buildings;
- Hotel revenue; and
- Other operating revenues.

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3p.

Service charges to tenants

For investment property held primarily to earn rental income, the Group enters as a lessor into lease agreements that fall within the scope of PSAK 116 These agreements include certain services offered to tenants (i.e. customers) including common area maintenance services (such as cleaning and security), as well as other support services (e.g. reception services). The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on a percentage of the rental income and reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

The Group has determined that these services constitute distinct non-lease components (transferred separately from the right to use the underlying asset) and are within the scope of PSAK 115. The Group allocates the consideration in the contract to the separate lease and revenue (non-lease) components on a relative stand-alone selling price basis.

Grup mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Grup menyimpulkan bahwa Grup bertindak sebagai prinsipal dalam hubungannya dengan layanan ini karena Grup mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransfernya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

The Group arranges for third parties to provide certain of these services to its tenants. The Group concluded that it acts as a principal in relation to these services as it controls the specified services before transferring them to the customer. Therefore, the Group records revenue on a gross basis.

Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan

Sale of condominium, office and land and buildings

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; (iii) gedung perkantoran; dan (iv) unit kondominium dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) parcel of land; (ii) landed house; (iii) office building; and (iv) condominium unit and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a 90-day warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, office building and condominium unit. This is assessed by the Group as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

Pendapatan hotel

Hotel revenue

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui selama periode tamu menginap

Hotel revenue is generated by providing accommodation, food and beverage and ancillary services to hotel guests. Revenue from accommodation is recognized over the period that

di hotel; pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada saat barang dan jasa disediakan.

Pendapatan usaha lainnya

Pendapatan usaha lainnya terutama berasal dari listrik, air dan gas yang ditagihkan kepada penyewa, dan biaya parkir.

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah. Biaya parkir diakui pada saat layanan disediakan.

v. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak kini terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan. Liabilitas Grup untuk pajak kini dihitung berdasarkan tarif pajak yang telah berlaku pada akhir periode peiaporan.

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengangkibatkan arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasian yang terhutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan profesional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal *goodwill*.

the guest stays at the hotel; food and beverage revenue as well as revenue from ancillary services are recognized when goods and services are provided.

Other operating revenues

Other operating revenues are mainly derived from electricity, water and gas billed to tenants, and parking fee.

The consideration charged to tenants for these services includes fees charged is based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced. Parking fee is recognized at the over time when the services are provided.

v. Income Tax

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

Current tax

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

Deferred tax

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary

differences arises from the initial recognition of goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tecatat aset dan liabilitasnya.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode berjalan, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui, di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam hal kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss, or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of a business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle their current tax assets and current tax liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Pajak penghasilan final

Pajak penghasilan final sesuai ketentuan perpajakan di Indonesia dapat dikenakan atas nilai brutonya (yaitu atas jumlah uang yang diterima). Pajak ini tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut Grup mengalami kerugian.

Final income tax

Final income tax in accordance with tax regulation in Indonesia is charged on the gross amount (i.e., on the monetary amount received). This tax is still charged although the Group suffers loss on the transaction.

w. Laba per Saham

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

w. Earnings per Share

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

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata

Diluted earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owners of the Company by the weighted average number of

tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

shares outstanding as adjusted for the effects of all potentially dilutive ordinary shares.

x. Instrumen Derivatif

Grup melakukan berbagai kontrak instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko suku bunga dan risiko perubahan nilai tukar mata uang asing mengunakan kontrak valuta berjangka dan *swap* suku bunga. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 19.

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajarnya pada setiap akhir periode pelaporan. Dampak keuntungan atau kerugian diakui segera di laba rugi kecuali jika derivatif ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai di mana saat pengakuan di laba rugi bergantung pada sifat dari hubungan lindung nilai.

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan kecuali Grup memiliki hak yang memiliki kekuatan hukum dan intensi untuk saling hapus.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

x. Derivative Financial Instruments

The Group enters into a variety of derivative financial instruments to manage its exposure to interest rate and foreign exchange rate risks, using foreign exchange forward contracts and interest rate swaps. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 19.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period. The resulting gain or loss is recognized in profit or loss immediately unless the derivative is designated and effective as hedging instrument in which event the timing of the recognition in profit or loss depends on the nature of the hedge relationship.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset whereas a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the financial statements unless the Group has both a legally enforceable right and intention to offset.

A derivative is presented as non-current asset or non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

y. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan

c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

y. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

a) that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);

b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and

c) for which discrete financial information is available.

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari yang melibatkan estimasi yang telah dibuat direksi dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

Sehubungan dengan penjualan properti, Grup menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Secara khusus, barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan properti dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain, pengadaan bahan dan pengembangan properti. Umumnya, Grup bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini dan manajemen proyek secara keseluruhan. Meskipun barang dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Grup mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Grup menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam *output* gabungan, yaitu properti yang telah diselesaikan yang telah diperjanjikan kepada pelanggan.

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada penyewa properti investasi (seperti layanan kebersihan, keamanan, dan resepsi) sebagai bagian dari perjanjian sewa di mana Grup masuk sebagai *lessor*, Grup telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah layanan manajemen properti secara keseluruhan dan layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan dari hari ke hari, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan layanan manajemen adalah sama dari hari ke hari. Oleh karena itu, Grup telah menyimpulkan bahwa layanan kepada penyewa mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena penyewa secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 3, the directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the directors have made in the process of applying the Group's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Revenue - Determination of Performance Obligations

With respect to the sale of property, the Group concluded the goods and services transferred in each contract constitute a single performance obligation. In particular, the promised goods and services in contracts for the sale of property under development mainly include design work, procurement of materials and development of the property. Generally, the Group is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services are capable of being distinct, the Group accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Group uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed property for which the customer has contracted.

In relation to the services provided to tenants of investment property (such as cleaning, security, and reception services) as part of the lease agreements into which the Group enters as a lessor, the Group has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Group has concluded that the services to tenants represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsed measure of progress, because tenants simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Group.

Pendapatan - Waktu Pengakuan Pendapatan untuk Penjualan Tanah dan Bangunan, Kantor dan Kondominium

Grup telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak dan nasihat hukum dari penasihat hukum Grup.

Grup secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

Revenue - Timing of Revenue Recognition for Sale of Land and Building, Office and Condominiums

The Group has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract and legal advice from the Group's legal counsel.

The Group has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title.

Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi

Sumber utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lain pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

Key Sources of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are explained below:

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas.

Nilai tercatat dari properti investasi dan aset tetap masing-masing diungkapkan dalam Catatan 11 dan 12.

The Estimated Economic Useful Life of Investment Properties and Property and Equipment

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and property and equipment is estimated based on the period over which the asset is expected to be used. Such estimation is based on internal 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.

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 11 and 12, respectively.

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian mencerminkan jumlah keseluruhan dari defisit atau surplus program. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 31.

Employee Benefits

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include, among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefits.

The carrying amounts of post-employment benefits obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 31.

5. KAS DAN SETARA KAS / 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Kas	1,583,453	1,564,452	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	195,427,043	229,686,401	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	114,016,669	89,655,608	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	29,646,798	25,982,924	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6,710,149	10,186,734	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5,613,897	8,411,255	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain	9,602,173	12,899,605	Others
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12,028,230	16,384,180	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	8,116,287	-	PT Bank Central Asia Tbk
Deutsche Bank AG	3,252,207	-	Deutsche Bank AG
Lain-lain	19,903,686	4,482,158	Others
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1,114,754,832	355,721,595	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	935,900,000	873,100,000	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	755,864,144	159,850,000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Hibank Indonesia	396,050,000	686,720,000	PT Bank Hibank Indonesia
PT Bank Mandiri Taspen	302,200,000	1,066,665,550	PT Bank Mandiri Taspen
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	286,264,918	190,787,496	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Shinhan Indonesia	-	540,600,000	PT Bank Shinhan Indonesia
PT Bank Panin Tbk	30,000,000	-	PT Bank Panin Tbk
PT Bank Raya Indonesia	24,800,000	-	PT Bank Raya Indonesia
PT Bank ICBC Indonesia	8,000,000	93,800,000	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk	7,100,000	142,850,000	PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk
PT Bank Ina Perdana Tbk	-	336,400,000	PT Bank Ina Perdana Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	109,900,000	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-	95,350,000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	-	78,000,000	PT Bank Maspion Indonesia Tbk
Lain-lain	5,387,519	19,540,000	Others
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Standard Chartered Bank,	252,594,753	19,914,478	Standard Chartered Bank,
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	53,364,426	73,927,868	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	26,997,000	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain	-	1,141,144	Others
Jumlah kas dan setara kas	4,605,178,184	5,243,521,448	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(65,423,951)	(57,785,088)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	4,539,754,232	5,185,736,360	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	2,25% - 7,00%	2,25% - 7,25%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 3,80%	0,75% - 4,50%	U.S. Dollar

Seluruh saldo kas di bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminkan.

All cash in banks balances and time deposits are placed with third parties and not used as collateral.

6. ASET KEUANGAN LAINNYA / 6. OTHER FINANCIAL ASSETS

Lancar / Current

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	105,447,367	62,734,097	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	60,232,603	71,615,292	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	49,893,323	50,620,913	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	18,275,414	21,006,343	PT Bank Permata Tbk
PT Bank UOB Indonesia	17,082,920	18,269,733	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	12,378,843	13,852,667	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	11,017,933	11,205,137	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8,874,701	7,477,979	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9,856,219	10,151,069	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain	4,138,660	6,626,137	Others
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2,476,861	2,150,088	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Jumlah deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	299,674,843	275,709,455	Total restricted time deposits
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	65,423,951	57,785,088	Fund for replacement of hotels' furnitures, fixtures and equipment (Note 5)
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi			Financial assets measured at amortized costs
Obligasi			Bonds
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	341,637,281	202,684,211	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	272,035,322	150,858,910	U.S. Dollar
Jumlah obligasi	613,672,603	353,543,121	Total bonds
Cadangan ECL/cadangan kerugian penurunan nilai	(96,371)	(1,995,828)	ECL allowance/Allowance for impairment losses
Jumlah obligasi - bersih	613,576,232	351,547,293	Total bonds - net
Jumlah	978,675,026	685,041,836	Total
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Interest rate per annum on restricted time deposits
Rupiah	1,12% - 3,00%	1,12% - 3,00%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	4,00%	4,00%	U.S. Dollar

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

All other financial assets are placed with third parties.

Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya

Deposito di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") sebesar US$ 137.619 pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: US$ 128.119) digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada PT Perusahaan Gas Negara Tbk (Catatan 34d).

Semua deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, kecuali yang disebut di atas, merupakan dana yang ditempatkan atas nama Grup sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen (Catatan 34c).

Restricted time deposits

Time deposits with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") amounting to US$ 137,619 as of September 30, 2026 (December 31, 2025: US$ 128,119) are used as collateral for payables to PT Perusahaan Gas Negara Tbk (Note 34d).

All restricted time deposits, except those explained above, represent Group funds in connection with the drawdown of consumers' credit facility (Note 34c).

Tidak lancar / **Non-current**

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Investasi di instrumen ekuitas ditetapkan sebagai FVTOCI			Investments in equity instruments designated as FVTOCI
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	202,046,645	255,737,362	Listed equity securities
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi			Financial assets measured at amortized costs
Obligasi			Bonds
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	1,870,900,198	2,250,128,196	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1,592,532,933	1,619,463,000	U.S. Dollar
Jumlah	3,463,433,131	3,869,591,196	Total
Cadangan ECL/Cadangan kerugian penurunan nilai	(10,911,630)	(17,677,439)	ECL allowance/Allowance for impairment losses
Jumlah obligasi - bersih	3,452,521,501	3,851,913,757	Total bonds - net
Penempatan investasi diukur pada nilai wajar melalui laba rugi			Investment placement measured at fair value through profit or loss
Pengelolaan Dana Nasabah Individu (PDNI)			Individual Customer Fund Management
Rupiah	309,543,165	475,997,434	Rupiah
Reksadana			Mutual funds
Rupiah	51,690,171	-	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	3,973,927,750	2,075,921,352	U.S. Dollar
Subjumlah	4,335,161,086	2,551,918,786	Subtotal
Jumlah	7,989,729,232	6,659,569,905	Total

Investasi di instrumen ekuitas

Grup memiliki 706.456.800 lembar saham atau sebesar 4,12% kepemilikan pada PT Sarana Meditama Metropolitan Tbk. Saham tersebut dimiliki dengan tujuan untuk tujuan jangka panjang. Investasi ini terdaftar di bursa efek.

Sesuai dengan PSAK 109, manajemen memilih untuk menetapkan investasi instrumen ekuitas pada FVTOCI karena manajemen berkeyakinan bahwa mengakui fluktuasi jangka pendek nilai wajar investasi dalam laba rugi tidak akan konsisten dengan strategi Grup yang memegang investasi ini untuk tujuan jangka panjang dan merealisasikan potensi kinerja mereka dalam jangka panjang.

Pada tahun 2026, nilai wajar investasi ini telah mengalami penurunan nilai sebesar Rp 53.690.717 ribu (2025: peningkatan nilai sebesar Rp 33.909.926 ribu), sebagaimana diinformasikan oleh manajer investasi Grup. Grup mencatat peningkatan nilai tersebut di dalam laporan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

Tidak ada investasi dalam investasi ekuitas yang diukur pada FVTOCI yang dilepaskan selama periode pelaporan berjalan.

Investment in equity instruments

The Group owns 706,456,800 shares or 4.12% ownership of PT Sarana Meditama Metropolitan Tbk. The shares are held primarily for long term purposes. This investment is listed on the stock exchange.

In accordance with PSAK 109, management has elected to designate these investments in equity instruments as at FVTOCI as management believes that recognizing short-term fluctuations in these investments' fair value in profit or loss would not be consistent with the Group's strategy of holding these investments for long-term purposes and realizing their performance potential in the long run.

In 2026, the fair value of this investment has decreased by Rp 53,690,717 thousand (2025: increased by Rp 33,909,926 thousand), as informed by the Group's investment manager. The Group recognizes the increase in the current year's consolidated statement of other comprehensive income.

No investment in equity investments measured at FVTOCI has been disposed of during the current reporting period.

Investasi pada instrumen utang

Grup menginvestasikan dananya dalam obligasi Rupiah dan Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan beberapa institusi keuangan dari dalam dan luar negeri dengan total nilai nominal sebesar Rp 2.212.200.000 ribu dan US$ 102.400.000 (setara dengan Rp 1.842.995.200 ribu) pada tanggal 30 September 2026 serta Rp 2.412.200.000 ribu dan US$ 105.545.000 (setara dengan Rp 1.771.256.190 ribu) pada tanggal 31 Desember 2025 yang akan jatuh tempo pada berbagai tanggal yang berbeda. Tingkat bunga dibayarkan setiap semester. Obligasi dicatat sebagai investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo.

Investasi dalam obligasi dimiliki Grup dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual tersebut semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Oleh karena itu, aset keuangan tersebut diklasifikasikan kepada aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Dalam menentukan ECL, manajemen telah memperhitungkan pengalaman gagal bayar historis, posisi keuangan pihak lawan, serta prospek industri masa depan dari penerbit instrumen utang tersebut yang diperoleh dari laporan pakar ekonomi, laporan analis keuangan dan mempertimbangkan berbagai informasi ekonomi aktual dan perkiraan dari sumber eksternal, yang sesuai, dalam mengestimasi probabilitas gagal bayar masing-masing aset keuangan yang terjadi dalam jangka waktu penilaian kerugiannya masing-masing, serta kerugian saat gagal bayar dalam setiap kasus.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam menilai cadangan kerugian atas aset keuangan tersebut.

Keuntungan atau kerugian penurunan nilai instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laba rugi, dengan penyesuaian terkait ke nilai tercatatnya melalui akun cadangan kerugian.

Nilai wajar atas instrumen utang diukur menggunakan hierarki pengukuran Tingkat 3.

Tabel berikut menunjukkan pergerakan ECL yang telah diakui untuk masing-masing aset keuangan.

Investment in debt instruments

The Group invested in Rupiah and U.S. Dollar denominated bonds issued by Government of the Republic of Indonesia and several local and foreign financial institutions. The bonds have total face value of Rp 2,212,200,000 thousand and US$ 102,400,000 (equivalent to Rp 1,842,995,200 thousand) as of September 30, 2026 and Rp 2,412,200,000 thousand and US$ 105,545,000 (equivalent to Rp 1,771,256,190 thousand) as of December 31, 2025 and will mature in several various dates. Interest rate is payable every semester in arrears. The bonds were classified as held-to-maturity investments.

The investment in bonds are held by the Group within a business model whose objective is to collect their contractual cash flows which are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. Hence, all of those financial assets are classified as at amortized cost.

In determining the ECL, management has taken into account the historical default experience, the financial position of the counterparties, as well as the future prospects of the industries in which the issuers of these debt instruments obtained from economic expert reports, financial analyst reports and considering various external sources of actual and forecast economic information, as appropriate, in estimating the probability of default of each of these financial assets occurring within their respective loss assessment time horizon, as well as the loss upon default in each case.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the loss allowance for these financial assets.

Impairment gain or loss on financial instruments measured at amortized cost is recognized in profit or loss, with a corresponding adjustment to their carrying amount through the loss allowance account.

The fair value of debt instruments is measured using the measurement hierarchy Level 3.

The following table shows the movement in ECL that has been recognized for the respective financial assets.

	2026 Rp '000	2025 Rp '000	
Saldo awal tahun	19,673,267	32,315,906	Balance at beginning of year
Penurunan bersih cadangan kerugian yang timbul dari instrumen keuangan baru yang diakui pada tahun berjalan	(8,665,266)	(12,642,639)	Net decrease in loss allowance arising from new financial instruments recognized in current year
Saldo akhir periode	11,008,001	19,673,267	Balance at end of period

Investasi pada obligasi dinilai memiliki risiko kredit yang rendah karena lawan transaksi instrumen tersebut memiliki peringkat kredit minimal BBB-. Karenanya, untuk tujuan penilaian penurunan nilai untuk instrumen utang ini, cadangan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan ECL 12 bulan dan telah dianggap sebagai subjek kerugian kredit yang tidak material.

The investments in bonds are considered to have low credit risk as the counterparties to these instruments have a minimum of BBB- credit rating. Accordingly, for the purpose of impairment assessment for these debts instruments, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECL and has been considered to be subject to immaterial credit loss.

Investasi melalui manajer investasi

Pada tanggal 20 Agustus 2024, AW dan EPH mengadakan perjanjian Pengelolaan Dana Nasabah Individual (PDNI) dengan PT Henan Putihrai Asset Management sejumlah Rp 300.000.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 20 Agustus 2027 dan dapat diperpanjang 12 bulan berikutnya.

Pada tahun 2026, nilai wajar investasi ini telah mengalami penurunan nilai sebesar Rp 166.454.269 ribu (2025: peningkatan nilai sebesar Rp 246.345.483 ribu), sebagaimana diinformasikan oleh manajer investasi Grup. Grup mencatat penurunan nilai tersebut di dalam laba rugi periode berjalan.

Pada tanggal 30 September 2026, nilai wajar investasi sebesar Rp 309.543.165 ribu (2025: Rp 475.997.434 ribu), sebagaimana diinformasikan oleh manajer investasi Grup.

Investasi reksadana

Grup menginvestasikan dananya pada reksadana dengan portofolio instrumen keuangan pendapatan tetap dengan nilai nominal sejumlah US$ 227.750.000 (setara dengan Rp 4.099.044.500 ribu) pada 30 September 2026 dan US$ 123.000.000 (setara dengan Rp 2.064.186.000 ribu) pada 31 Desember 2025.

Pada tahun 2026, nilai wajar investasi ini telah mengalami penurunan nilai sebesar US$ 7.650,985 atau setara dengan Rp 137.115.605 ribu. Grup mencatat penurunan nilai tersebut di dalam laba rugi periode berjalan.

Pada tanggal 30 September 2026, nilai wajar investasi sebesar Rp 51.690.171 ribu dan US$ 220.798.297 atau setara dengan Rp 3.973.927.750 ribu (2025: US$ 123.699.282 atau setara dengan Rp 2.075.921.352 ribu)

Investment through investment manager

On August 20 2024, AW and EPH entered into an Individual Customer Fund Management (PDNI) agreement with PT Henan Putihrai Asset Management totaling to Rp 300,000,000 thousand, respectively. This agreement valid until August 20, 2027 and can be extended for the next 12 months.

In 2026, the fair value of this investment has decreased by Rp 166,454,269 thousand (2025: increased by Rp 246,345,483 thousand), as informed by the Group's investment manager. The Group recognizes the decrease in the current period's profit and loss.

On September 30, 2026, the fair value of this investment amounted to Rp 309,543,165 thousand (2025: Rp 475,997,434 thousand), as informed by the Group's investment manager.

Investment in mutual funds

As of September 30, 2026, the Group invested its funds in mutual funds with a portfolio of fixed income instruments with a total nominal value of US$ 227,750,000 (equivalent to Rp 4,099,044,500 thousand) and US$ 123,000,000 (equivalent to Rp 2,064,186,000 thousand) at December 31, 2025.

In 2026, the fair value of this investment has decreased by US$ 7,650,985 equivalent to Rp 137,115,605 thousand. The Group recognizes the decrease in the current period's profit and loss.

On September 30, 2026, the fair value of this investment amounted to Rp 51,690,171 thousand and US$ 220,798,297 or equivalent to Rp 3,973,927,750 thousand (2025: US$ 123,699,282 or equivalent to Rp 2,075,921,352 thousand)

7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA / 7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
a. Berdasarkan jenis usaha:			**a. By business segment:**
Sewa ruangan dan lain-lain	77,516,974	108,799,645	Space rental and others
Hotel	37,913,073	40,303,235	Hotel
Jumlah	115,430,046	149,102,880	Total
Cadangan kerugian kredit	(1,649,526)	(1,615,188)	Allowance for credit losses
Bersih	113,780,520	147,487,692	Net
b. Berdasarkan umur:			**b. By aging:**
Belum jatuh tempo	71,678,372	105,420,469	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	26,292,835	34,507,350	1 - 30 days
31 - 60 hari	9,224,677	3,995,390	31 - 60 days
61 - 90 hari	2,158,471	834,503	61 - 90 days
91 - 180 hari	1,543,076	854,551	91 - 180 days
181 - 360 hari	387,619	231,493	181 - 360 days
Lebih dari 360 hari	2,495,470	1,643,936	More than 360 days
Jumlah	113,780,520	147,487,692	Total

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency.

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu setelah dikurangkan dengan uang jaminan yang diberikan oleh penyewa, analisis posisi keuangan debitur saat ini, dan mengaplikasikan matriks provisi serta disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade accounts receivable are estimated by reference to past default experience of the debtor after being deducted by security deposit provided by tenant, an analysis of the debtor's current financial position, and applying provision matrix and adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

Sebuah piutang usaha dihapus ketika terdapat informasi mengindikasikan bahwa debitur berada dalam kesulitan keuangan berat dan tidak terdapat prospek pemulihan yang realistis.

A trade receivable is written off when there is an information indicating that the debtor is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery.

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, manajemen mempertimbangkan bahwa tidak terdapat peningkatan signifikan atas resiko gagal kredit atas piutang usaha semenjak pengakuan awal. Dalam menentukan ECL, manajemen telah mempertimbangkan penerimaan kas, disesuaikan terhadap faktor yang spesifik atas lawan transaksi serta kondisi ekonomi umum atas industri dan menilai bahwa piutang memiliki kerugian kredit yang tidak material.

For the purpose of impairment assessment, management considered that there is no significant increase in credit risk of default since initial recognition for the trade receivables. In determining the ECL, management has taken into consideration the cash receipts, adjusted for factors that are specific to the conterparties and general economic conditions of the industry and assessed that the receivables is subject to immaterial credit loss.

Mutasi cadangan kerugian kerugian kredit adalah sebagai berikut:

The movements in allowance for credit losses are as follows:

	30 September / September *30,* 2026				
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ *Lifetime ECL - Not credit impaired*		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk/ *Lifetime ECL - Credit impaired*		
	Dinilai secara kolektif/ *Assessed collectively*	Dinilai secara individual/ *Assessed individually*		Jumlah/ *Total*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	655,418	-	959,770	1,615,188	Balance at beginning of year
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian		-	-	-	Change in loss allowance due to trade receivables, net of those derecognized due to settlement
Jumlah dipulihkan		-	34,338	34,338	Amounts recovered
Saldo akhir periode	655,418	-	994,108	1,649,526	Balance at end of period

	31 Desember / *December 31,* 2025				
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ *Lifetime ECL - Not credit impaired*		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk/ *Lifetime ECL - Credit impaired*		
	Dinilai secara kolektif/ *Assessed collectively*	Dinilai secara individual/ *Assessed individually*		Jumlah/ *Total*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	561,332	-	1,991,616	2,552,948	Balance at beginning of year
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian	50,448	-	-	50,448	Change in loss allowance due to trade receivables, net of those derecognized due to settlement
Jumlah dipulihkan	43,638	-	-	43,638	Amounts recovered
Jumlah cadangan yang dihapuskan	-	-	(1,031,846)	(1,031,846)	Amounts written off of allowance
Saldo akhir tahun	655,418	-	959,770	1,615,188	Balance at end of year

8. PERSEDIAAN / 8. INVENTORIES

Lancar / Current

	30 September/ September 30, 2026 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2025 Rp '000	
Aset Real Estat:			Real Estate Assets:
Siap jual			Ready to sale
Tanah dan bangunan:			Land and buildings:
Grand Cayman	263,143,402	271,278,555	Grand Cayman
Palm Beach	64,298,160	62,847,361	Palm Beach
Laguna Indah	31,007,268	30,505,984	Laguna Indah
Virginia Regency	20,690,801	20,588,591	Virginia Regency
Laguna Regency	6,834,693	6,714,011	Laguna Regency
Westwood Villa	2,373,919	2,342,952	Westwood Villa
Royal Villa	2,267,288	2,340,979	Royal Villa
Riviera Villa	1,606,906	1,583,162	Riviera Villa
Taman Mutiara	530,046	523,190	Taman Mutiara
Pakuwon Town Square	21,276	21,276	Pakuwon Town Square
Jumlah	392,773,757	398,746,061	Total
Unit kondominium dan perkantoran:			Condominium unit and office tower:
Kota Kasablanka tahap 2 dan 3	494,112,602	554,654,898	Kota Kasablanka phase 2 and 3
Pakuwon Residences Bekasi tahap 1	436,587,817	475,302,552	Pakuwon Residences Bekasi phase 1
TP V dan VI	315,466,603	336,007,729	TP V and VI
East Coast Mansion tahap 1	81,930,173	140,657,885	East Coast Mansion phase 1
Educity	26,264,621	26,152,650	Educity
Pakuwon Mall Mansion tahap 2, 3 dan 4	11,349,092	33,364,654	Pakuwon Mall Mansion phases 2, 3 and 4
Gandaria City	9,586,802	10,343,222	Gandaria City
Somerset Berlian	7,373,500	9,215,106	Somerset Berlian
Kondominium Regensi	2,089,972	2,089,972	Kondominium Regensi
Jumlah	1,384,761,182	1,587,788,668	Total
Sedang dikembangkan			Under development
Unit kondominium dan perkantoran:			Condominium unit and office tower:
Kota Kasablanka tahap 4	558,035,026	135,915,274	Kota Kasablanka phase 4
Pakuwon Mall Mansion tahap 5	556,290,500	404,692,940	Pakuwon Mall Mansion phase 5
Pakuwon Residences Bekasi tahap 2	287,111,227	261,229,385	Pakuwon Residences Bekasi phase 2
East Coast Mansion tahap 2	199,924,844	168,409,455	East Coast Mansion phase 2
Gandaria City tahap 2	192,401,338	191,574,407	Gandaria City phase 2
Tanah dan bangunan:			Land and buildings:
Grand Pakuwon	874,331,818	840,105,825	Grand Pakuwon
Grand Island	480,941,550	458,639,542	Grand Island
Lain-lain	53,089,996	50,705,849	Others
Jumlah	3,202,126,298	2,511,272,677	Total
Jumlah aset real estat	4,979,661,237	4,497,807,406	Total real estate assets
Lain-lain	60,524,230	35,068,957	Others
Jumlah	5,040,185,467	4,532,876,363	Total

Selain Gandaria City, Kota Kasablanka, Somerset Berlian yang berlokasi di Jakarta dan Pakuwon Residences Bekasi yang berlokasi di Bekasi, seluruh persediaan real estat berlokasi di Surabaya, Jawa Timur.

Other than Gandaria City, Kota Kasablanka, Somerset Berlian which are located in Jakarta and Pakuwon Residences Bekasi which is located in Bekasi, all real estate inventories are located in Surabaya, East Java.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2026 dan 2025.

There are no borrowing costs capitalised in 2026 and 2025.

Tidak terdapat tanah dan bangunan yang digunakan sebagai jaminan utang pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

There are no land and buildings pledged as collateral for loan as of September 30 2026 and December 31, 2025.

Bangunan kondominium dan perkantoran dan aset real estat sedang dikembangkan telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 12).

Condominium and office buildings and real estate assets under development were insured together with property and equipment (Note 12).

Pada 30 September 2026, aset real estat yang belum diakui sebagai pendapatan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 209.445.150 ribu (31 Desember 2025: Rp 391.499.209 ribu).

As of September 30, 2026, real estate assets that have not been recognized as revenue but are attached to the sale and purchase agreement amounted to Rp 209,445,150 thousand (December 31, 2025: Rp 391,499,209 thousand).

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset real estat.

Based on the review of the real estate assets at the end of the year, management believes that there was no indication of decrease in the value of real estate assets.

Persediaan lain-lain merupakan persediaan makanan dan minuman milik hotel serta persediaan milik pusat perbelanjaan.

Other inventories represent stock of food and beverages for hotel and supplies for shopping centre.

Tidak lancar / **Non-current**

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Tanah belum dikembangkan:			Land not yet developed:
Lokasi:			Location:
Surabaya Barat	1,192,669,396	1,188,741,386	West Surabaya
Surabaya Timur	1,026,764,568	1,021,303,016	East Surabaya
Jakarta	876,974,122	874,433,965	Jakarta
Jumlah	3,096,408,086	3,084,478,367	Total

Jumlah luas tanah belum dikembangkan pada 30 September 2026 sebesar 3.635.228 m^2 (31 Desember 2025: 3.635.228 m^2).

The total land not yet developed as of September 30 2026, 2026 are 3,635,228 square meters (December 31, 2025: 3,635,228 square meters).

Hak legal atas tanah aset real estat terutama berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan berjangka waktu 20 sampai 40 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 sampai 2053. Pada 30 September 2026 sebesar 20,19% (31 Desember 2025: 22,64%) dari aset real estat masih dalam tahap pengurusan menjadi HGB.

The legal rights over the land are mainly in the form of Building Use Rights (HGBs) under the name of the Company with a period of 20 to 40 years which will expire between 2026 to 2053. As of September 30, 2026, 20.19% (December 31, 2025: 22,64% %) of the real estate assets is still in the process of conversion to HGB.

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA / 9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Uang muka			Advances
Kontraktor	197,423,745	126,290,631	Contractors
Pemasok	20,040,933	28,106,009	Suppliers
Lain-lain	46,158,715	5,619,686	Others
Subjumlah	263,623,394	160,016,326	Subtotal
Biaya dibayar dimuka			Prepaid expenses
Pajak final dibayar dimuka	172,809,042	167,949,903	Prepaid final taxes
Asuransi	18,946,228	7,736,149	Insurance
Lain-lain	58,597,921	43,040,794	Others
Subjumlah	250,353,191	218,726,846	Subtotal
Jumlah	513,976,585	378,743,172	Total

10. UANG MUKA PEMBELIAN / 10. ADVANCES FOR PURCHASES

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Uang muka pembelian tanah	167,987,489	125,345,463	Advances for purchase of land
Uang muka pembelian properti investasi	-	3,834,211	Advances for purchase of investment properties
Uang muka pembelian aset tetap	422,178	2,866,562	Advances for purchase of property and equipment
Jumlah	168,409,667	132,046,236	Total

Uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka atas pembelian tanah di daerah Batam, Gandaria di Jakarta serta Pakuwon City dan Grand Pakuwon di Surabaya.

Advances for purchase of land are mainly advances for land in Batam, Gandaria area in Jakarta and Pakuwon City and Grand Pakuwon in Surabaya.

11. PROPERTI INVESTASI / 11. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari/ *January 1,* 2026	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September/ *September 30,* 2026	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6,448,409,729	2,771,969	-	(298,641,922)	6,152,539,776	Land
Fasilitas bangunan	10,669,282,837	29,596,198	-	17,134,877	10,716,013,911	Building facilities
Mesin dan peralatan	434,251,162	5,101,001	-	-	439,352,163	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	119,504,860	57,011,418	-	67,811,762	244,328,040	Construction in progress - building
Jumlah	17,671,448,588	94,480,586	-	(213,695,283)	17,552,233,891	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	5,155,277,705	389,915,767	-	(2,199,886)	5,542,993,585	Building facilities
Mesin dan peralatan	289,698,372	12,897,049	-	-	302,595,421	Machinery and equipment
Jumlah	5,444,976,077	402,812,816	-	(2,199,886)	5,845,589,007	Total
Jumlah tercatat	12,226,472,511				11,706,644,884	Net carrying value

	1 Januari/ *January 1,* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6.418.862.965	15.094.127	-	14.452.637	6.448.409.729	Land
Fasilitas bangunan	10.177.136.402	47.097.279	(1.404.953)	446.454.109	10.669.282.837	Building facilities
Mesin dan peralatan	422.332.923	11.918.239	-	-	434.251.162	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	61.659.193	34.885.503	-	22.960.164	119.504.860	Construction in progress - building
Jumlah	17.079.991.483	108.995.148	(1.404.953)	483.866.910	17.671.448.588	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	4.638.484.277	518.593.234	(761.016)	(1.038.790)	5.155.277.705	Building facilities
Mesin dan peralatan	272.893.398	16.804.974	-	-	289.698.372	Machinery and equipment
Jumlah	4.911.377.675	535.398.208	(761.016)	(1.038.790)	5.444.976.077	Total
Jumlah tercatat	12.168.613.808				12.226.472.511	Net carrying value

Beban penyusutan sebesar sebesar Rp 402.812.816 ribu tahun 2026 (2025: Rp 404.849.169 ribu) dicatat sebagai bagian dari beban langsung - beban gedung.

Depreciation expense amounted to Rp 402,812,816 thousand in 2026 (2025: Rp 404,849,169 thousand), was recorded as part of direct cost - building expenses.

Properti investasi merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Tunjungan Plaza I, Tunjungan Plaza III, Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Pakuwon City Mall, Pakuwon Mall Surabaya, Mal Gandaria City, Mal Kota Kasablanka, Royal Plaza, Blok M Plaza, Pakuwon Mall Jogja, Pakuwon Mall Solo Baru, Pakuwon Mall Bekasi, apartemen servis Somerset Berlian Jakarta, apartemen servis Ascott Waterplace Surabaya dan gedung kantor yang disewakan.

Investment properties represent the land, buildings and machines of Tunjungan Plaza I, Tunjungan Plaza III, Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Pakuwon City Mall, Pakuwon Mall Surabaya, Gandaria City Mall, Mal Kota Kasablanka, Royal Plaza, Blok M Plaza, Pakuwon Mall Jogja, Pakuwon Mall Solo Baru, Pakuwon Mall Bekasi, Somerset Berlian Jakarta service apartment, Ascott Waterplace Surabaya service apartment and office buildings that are used for rental.

Pada tanggal 30 September 2026, properti dalam proses pembangunan merupakan Pakuwon Mall Semarang dan Pakuwon Mall Phase 5 Surabaya yang masih dalam tahap pembangunan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

As of September 30, 2026, construction in progress - buildings mainly Pakuwon Mall Semarang and Pakuwon Mall Phase 5 Surabaya which are in construction process. Management believes that there is no hindrance to complete the construction.

Pada tanggal 30 September 2026 nilai wajar properti investasi dan aset tetap, kecuali tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan, sebesar Rp 41.423.183.000 ribu (31 Desember 2025: Rp 41.423.183.000 ribu). Penilaian dilakukan oleh manajemen berdasarkan *income approach*.

As of September 30, 2026, the fair value of the investment properties and property and equipment, except for land whose future use has not yet been determined, amounted to Rp 41,423,183,000 thousand (December 31, 2025: Rp 41,423,183,000 thousand). The valuation was done by management based on income approach.

Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi dan aset tetap, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti investasi dan aset tetap adalah penggunaannya saat ini. Tidak terdapat perubahan teknik penilaian selama tahun berjalan.

In estimating the fair value of the investment properties and property and equipment, the highest and the best use of the investment properties and property and equipment are their current use. There has been no change to the valuation techniques during the year.

Berdasarkan penelaahan terhadap properti investasi pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai properti investasi.

Based on the review of investment properties at the end of the year, management believes that there was no indication of impairment of investment properties.

Pendapatan sewa ruangan, apartemen servis dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2026 sebesar Rp 2.632.978.624 ribu (2025: Rp 2.505.961.511 ribu) (Catatan 23).

Space rental, service apartment and service charges revenue from investment properties in 2026 amounted to Rp 2,632,978,624 thousand (2025: Rp 2,505,961,511 thousand) (Note 23).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2026 sebesar Rp 1.163.331.438 ribu (2025: Rp 1.149.296.209 ribu) (Catatan 24).

Building expenses from investment properties in 2026 amounted to Rp 1,163,331,438 thousand (2025: Rp 1,149,296,209 thousand) (Note 24).

Tidak terdapat properti investasi yang digunakan sebagai jaminan utang pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

There are no investment properties used as collateral for loan as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Penambahan biaya perolehan properti investasi yang berasal dari reklasifikasi persediaan - aset real estat pada tahun 2026 sebesar Rp 17.134.877ribu dan pada tahun 2025 sebesar Rp 446.454.109 ribu .

Additional reclassifications cost of investment properties which was from inventories - real estate assets in 2026 amounted to Rp 17,134,877 thousand and in 2025 amounted to Rp 446,454,109 thousand.

Pada tahun 2025, properti investasi tertentu dengan jumlah tercatat sebesar nihil telah direklasifikasi dari properti investasi ke persediaan - aset real estat.

In 2025, certain investment properties with net carrying value of nil were reclassified from investment properties to inventories - real estate assets.

Properti investasi telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 12).

Investment properties were insured together with property and equipment (Note 12).

12. ASET TETAP / 12. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari/ *January 1,* 2026	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	313,586,700	2,899	-	-	313,589,599	Land
Bangunan dan prasarana	3,351,312,214	33,978,497	-	78,112,183	3,463,402,894	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	234,387,843	3,823,602	-	139,448	238,350,893	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	66,917,135	5,910,489	(724,054)	39,981	72,143,551	Motor vehicles
Inventaris kantor	550,510,925	34,684,584	(7,951)	54,889,702	640,077,260	Office equipment
Desain interior	240,981,440	-	-	7,710,126	248,691,566	Interior design
Rumah contoh	19,966,258	357,617	-	-	20,323,875	Show unit
Aset dalam penyelesaian		-				Construction in progress
Bangunan dan prasarana	62,336,469	102,106,149	-	(120,071,454)	44,371,164	Buildings and facilities
Jumlah	4,839,998,984	180,863,837	(732,005)	20,819,986	5,040,950,802	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	1,222,881,024	122,529,448	-	2,199,820	1,347,610,292	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	98,833,270	10,180,117	-	1,233,416	110,246,803	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	43,431,570	6,092,755	(609,487)	29,591	48,944,429	Motor vehicles
Inventaris kantor	435,153,884	47,398,965	(7,951)	(836,540)	481,708,358	Office equipment
Desain interior	102,745,816	14,709,009	-	-	117,454,825	Interior design
Rumah contoh	13,519,985	2,300,489	-	-	15,820,474	Show unit
Jumlah	1,916,565,549	203,210,783	(617,438)	2,626,287	2,121,785,181	Total
Jumlah tercatat	2,923,433,435				2,919,165,621	Net carrying value

	1 Januari/ *January 1,* 2025	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	313.585.251	1.449	-	-	313.586.700	Land
Bangunan dan prasarana	2.680.733.876	13.427.991	-	657.150.347	3.351.312.214	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	223.913.380	3.990.817	(4.600)	6.488.246	234.387.843	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	59.541.103	9.793.034	(2.406.053)	(10.949)	66.917.135	Motor vehicles
Inventaris kantor	519.907.347	53.094.210	(19.203.528)	(3.287.104)	550.510.925	Office equipment
Desain interior	209.361.239	-	-	31.620.201	240.981.440	Interior design
Rumah contoh	18.933.550	1.032.708	-	-	19.966.258	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	462.191.815	295.403.448	-	(695.258.794)	62.336.469	Buildings and facilities
Jumlah	4.488.167.561	376.743.657	(21.614.181)	(3.298.053)	4.839.998.984	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	1.087.125.390	135.222.229	-	533.405	1.222.881.024	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	84.394.712	14.205.454	(4.600)	237.704	98.833.270	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	38.030.673	7.665.126	(2.154.900)	(109.329)	43.431.570	Motor vehicles
Inventaris kantor	406.365.409	46.333.200	(17.622.437)	77.712	435.153.884	Office equipment
Desain interior	85.365.751	17.380.065	-	-	102.745.816	Interior design
Rumah contoh	10.598.881	2.931.087	-	(9.983)	13.519.985	Show unit
Jumlah	1.711.880.816	223.737.161	(19.781.937)	729.509	1.916.565.549	Total
Jumlah tercatat	2.776.286.745				2.923.433.435	Net carrying value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut: / Depreciation expense was allocated to the following:

	2026	2025	
	Rp '000	Rp '000	
Beban operasional hotel (Catatan 24)	154,841,959	116,491,921	Hotel operating expenses (Note 24)
Beban penjualan (Catatan 25)	2,806,126	3,817,885	Selling expenses (Note 25)
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	45,562,698	42,369,803	General and administrative expenses (Note 26)
Jumlah	203,210,783	162,679,609	Total

Pada tanggal 30 September 2026, aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan hotel di Pakuwon Mall Surabaya tahap 5, dan pada 31 Desember 2025, aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan Fairfield by Marriott Bekasi dan Four Points by Sheraton Bekasi di Pakuwon Mall Bekasi, Aloft Pakuwon City Mall dan hotel di Pakuwon Mall Surabaya tahap 5.

As of September 30, 2026, the construction in progress represented a construction of hotel at Pakuwon Mall Surabaya phase 5, and as of December 31, 2025, the construction in progress represented a construction of Fairfield by Marriott Bekasi and Four Points by Sheraton Bekasi in Pakuwon Mall Bekasi, Aloft Pakuwon City Mall and hotel at Pakuwon Mall Surabaya phase 5.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2026 dan 2025.

There are no borrowing costs capitalised in 2026 and 2025.

Tidak terdapat aset tetap yang digunakan sebagai jaminan utang pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

There are no property and equipment used as collateral for loan as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Penambahan biaya perolehan aset tetap yang berasal dari reklasifikasi persediaan - aset real estat pada tahun 2026 sebesar Rp 78.112.183 ribu dan pada tahun 2025 sebesar Rp 657.150.347 ribu.

Additional reclassifications cost of property and equipment which was from inventories - real estate assets in 2026 amounted to Rp 78,112,183 thousand and in 2025 amounted to Rp 657,150,347 thousand.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 510.883.932 ribu pada tanggal 30 September 2026 (2025: Rp 484.741.732 ribu).

Cost of property and equipment which were fully depreciated but are still used by the Group amounted to Rp 510,883,932 thousand as of September 30, 2026 (2025: Rp 484,741,732 thousand).

Properti investasi, aset tetap dan aset real estat kecuali tanah diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain *property-all-risk*, *construction-all-risk, public liability*, terorisme dan sabotase kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga, adalah sebagai berikut:

Investment properties, property and equipment and real estate assets, except for land, were insured against certain risks, among others, property all risk, construction all risk, public liability, terrorism and sabotage with several third parties insurance companies as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	4,905,906,801	6,650,867,806	Rupiah
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
US$ 2.517.575.000 pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: US$ 2.434.335.000)	45,311,314,850	40,853,009,970	US$ 2,517,575,000 at September 30, 2026 (December 31, 2025: US$ 2.434.335.000)
Jumlah	50,217,221,651	47,503,877,776	Total

	30 September September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Jumlah tercatat aset - yang diasuransikan			Carrying amount of assets - insured
Aset tetap	2,605,576,022	2,609,846,736	Property and equipment
Properti investasi	5,554,105,108	5,778,062,782	Investment properties
Aset real estat	3,178,524,116	2,749,610,129	Real estate assets
Jumlah	11,338,205,246	11,137,519,647	Total

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset tetap.

Based on the review of the property and equipment at the end of the year, management believes that there was no indication of impairment of property and equipment.

13. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

13. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	304,020,860	304,866,272	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	2,000,280	1,865,135	U.S. Dollar
Jumlah	306,021,140	306,731,407	Total

Utang kepada pihak ketiga terutama merupakan utang kepada kontraktor, pemasok dan retensi.

Tidak ada bunga dan jaminan yang dibebankan pada utang usaha kepada pihak ketiga.

Trade payable to third parties mainly represent payable to contractors, supplier and retention.

There is no interest and collateral charged on trade payables to third parties.

14. UTANG PAJAK / 14. TAXES PAYABLE

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	8,686,805	-	Value Added Tax (VAT)
Pajak penghasilan final	1,359,726	2,429,402	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	3,455,837	581,223	- Article 21/26
- Pasal 22	-	266,518	- Article 22
- Pasal 23	528,850	558,838	- Article 23
Pajak hotel dan restoran	4,357,198	2,796,116	Hotel and restaurant tax
Pajak undian	177,467	-	Lottery tax
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak pertambahan nilai	16,471,874	26,905,918	Value added tax
Pajak penghasilan final	9,421,028	10,128,416	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	7,537,447	5,307,379	- Article 21/26
- Pasal 22	68,750	-	- Article 22
- Pasal 23	2,075,512	1,351,035	- Article 23
- Pasal 25	-	2,390,131	- Article 25
- Pasal 29	917,701	14,541,226	- Article 29
Pajak parkir	8,532,801	-	Parking tax
Pajak hotel dan restoran	685,303	8,231,229	Hotel and restaurant tax
Pajak barang dan jasa tertentu	55,777	-	Certain Goods and Services T
Jumlah	64,332,075	75,487,431	Total

15. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR / 15. ACCRUED EXPENSES

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Bunga atas utang obligasi (Catatan 18)	139,058,899	53,044,222	Interest on bonds payable (Note 18)
Gaji, bonus dan THR	84,743,420	71,629,129	Salary, bonus and festive allowance
Premium derivatif	17,585,872	6,708,157	Derivative premium
Listrik, air dan gas	16,314,051	22,131,809	Electricity, water and gas
Penjualan dan pemasaran	11,987,017	14,699,965	Sales and marketing
Kebersihan	10,432,447	16,101,660	Cleaning
Keamanan	7,199,643	12,401,341	Security
Jasa operator hotel	6,266,545	7,542,661	Hotels' operator fee
Premi asuransi	5,260,819	2,268,361	Insurance premium
Kontraktor	3,555,128	3,049,877	Contractor
Pemeliharaan dan perbaikan	3,370,276	-	Repair Maintenance
Parkir	3,204,271	4,958,454	Parking
Lain-lain	55,355,577	105,415,397	Others
Jumlah	364,333,966	319,951,033	Total

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain terutama merupakan biaya yang masih harus dibayar atas penyelenggaraan acara mal dan komisi penjualan.

Other accrued expenses mainly represent accrual for mall events and sales commissions.

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA / 16. UNEARNED INCOME

	30 September/ September 30, 2026 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2025 Rp '000	
Sewa ruangan	1,703,877,526	1,646,746,239	Space rental
Lain-lain	182,289,423	157,089,703	Others
Jumlah	1,886,166,949	1,803,835,942	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(1,657,927,524)	(1,602,061,560)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	228,239,424	201,774,382	Long-term portion

17. UANG MUKA PELANGGAN / 17. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	30 September/ September 30, 2026 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2025 Rp '000	
Apartemen dan kantor	685,202,076	630,410,852	Apartment and office building
Tanah dan bangunan	23,017,929	37,763,222	land and buildings
Jumlah	708,220,004	668,174,074	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(632,392,096)	(595,272,710)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	75,827,908	72,901,364	Long-term portion

Uang muka pelanggan dari apartemen dan kantor pada 30 September 2026 termasuk di dalamnya bagian bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan PSAK 115 dengan nilai sebesar Rp 33.438.742 ribu (31 Desember 2025: Rp 41.221.910 ribu).

Advance from sale of apartment and office building as of September 30, 2026 include interest portion representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 33,438,742 thousand (December 31, 2025: Rp 41,221,910 thousand).

Uang muka pelanggan yang merupakan liabilitas kontrak merupakan uang muka atas penjualan tanah dan bangunan serta apartemen dan kantor yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan. Uang muka terutama untuk EastCoast Mansion (ECM), Pakuwon Mall Surabaya, Grand Pakuwon dan Pakuwon City, proyek yang terletak di Surabaya; Kota Kasablanka yang terletak di Jakarta; dan Pakuwon Residences Bekasi, proyek yang terletak di Bekasi.

Advances from customers which are contract liabilities mainly represent advance payments for sale of land and buildings and apartment and office building that do not satisfy the revenue recognition criteria. Advance payment mainly represents advance payments received by EastCoast Mansion (ECM), Pakuwon Mall Surabaya, Grand Pakuwon and Pakuwon City, all of which are projects in Surabaya; Kota Kasablanka at Jakarta; and Pakuwon Residences Bekasi, a project in Bekasi.

Perubahan signifikan pada uang muka pelanggan selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

Significant changes in advances from customer during the period are as follows:

	30 September/ September 30, 2026 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2025 Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	668,174,074	998,940,904	Balance at beginning of year
Nilai ditagihkan	806,150,353	1,154,718,554	Amount invoiced
Beban bunga (Catatan 27)	4,252,483	8,898,856	Interest expense (Note 27)
Nilai diakui sebagai pendapatan (Catatan 23)	(770,356,906)	(1,494,384,240)	Amount recognized as revenue (Note 23)
Saldo pada akhir periode	708,220,004	668,174,074	Balance at period end

Tidak ada pendapatan yang diakui pada periode pelaporan berjalan yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi di tahun lalu.

There was no revenue recognized in the current reporting period that related to performance obligations that were satisfied in the prior year.

18. UTANG OBLIGASI / 18. BONDS PAYABLE

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Notes 2028 - Nilai nominal US$ 333.445.000 pada 30 September 2026 dan 31 December 2025	6,001,343,110	5,595,873,990	Notes 2028 - Nominal value US$ 333,445,000 at September 30, 2026 and December 31, 2025
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(14,274,505)	(20,708,416)	Unamortized transaction costs
Bersih	5,987,068,605	5,575,165,574	Net

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans is as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Utang obligasi setelah dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	5,987,068,605	5,575,165,574	Bonds payable net of unamortized transaction costs
Biaya bunga yang masih harus dibayar atas utang obligasi (Catatan 15)	139,058,899	53,044,222	Accrued interest on bonds payable (Note 15)
Jumlah	6,126,127,504	5,628,209,796	Total

Notes 2028

Pada tanggal 29 April 2021, Perusahaan menerbitkan Senior Notes yang akan jatuh tempo pada 2028 ("Notes 2028" atau "Obligasi Awal") sebesar US$ 300.000.000 atau setara Rp 4.353.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 4,875% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

Notes 2028

On April 29, 2021, the Company issued Senior Notes which will due in 2028 (the "Notes 2028" or "Initial Bonds") amounting to US$ 300,000,000 or equivalent to Rp 4,353,000,000 thousand with interest rate of 4.875% per annum payable every 6 (six) months. The bonds have a term of 7 (seven) years and are due on April 29, 2028. All the bonds were offered at 100% of the nominal value.

Pada tanggal 17 Mei 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi tambahan sebesar US$ 100.000.000 atau setara Rp 1.420.300.500 ribu dengan tingkat bunga sebesar 4,875% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan ("Obligasi Tambahan"). Obligasi tersebut berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 103,12% dari nilai nominal obligasi. Obligasi Tambahan tersebut terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri dengan Obligasi Awal sehingga nilai total Notes 2028 adalah sebesar US$ 400.000.000 atau setara Rp 5.773.300.500 ribu.

On May 17, 2021, the Company issued additional bonds amounting to US$ 100,000,000 or equivalent to Rp 1,420,300,500 thousand with interest rate of 4.875% per annum payable every 6 (six) months ("Additional Bonds"). The bonds have a term of 7 (seven) years and are due on April 29, 2028. All the bonds were offered at 103.12% of the nominal value. The Additional Bonds are consolidated and form a single series with the Initial Bonds, hence the total of the Notes 2028 is US$ 400,000,000 or equivalent to Rp 5,773,300,500 thousand.

Pada tanggal 19 Mei 2025, Perusahaan melakukan pembelian kembali sebagian obligasi sebesar US$ 66.555.000 (setara dengan Rp 1.084.299.651 ribu) dengan harga 97,05% melalui *tender offer*. Setelah penyelesaian pembayaran *tender offer*, jumlah utang pokok obligasi menjadi sebesar US$ 333.445.000. Pada tanggal 30 September 2025. Perusahaan mencatat keuntungan sebesar Rp 30.401.903 ribu atas transaksi ini.

On May 19, 2025, the Company repurchased a portion of the bonds amounting to US$ 66,555,000 (equivalent to Rp 1,084,299,651 thousand) at a price of 97.05% through a tender offer. Following the settlement of the tender offer payment, the outstanding principal amount of the bonds became US$333,445,000. As of September 30, 2025. The Company recorded gain amounting to Rp 30,401,903 thousand from this transaction.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York cabang London bertindak sebagai Wali Amanat.

The bond is listed on the Singapore Stock Exchange with the Bank of New York London branch as Trustee.

Obligasi Awal dan Obligasi Tambahan akan dikenakan bunga sejak 29 April 2021 yang harus dibayar setiap setengah tahun sekali pada tanggal 29 April dan 29 Oktober setiap tahunnya dimulai pada tanggal 29 Oktober 2021.

The Initial Bonds and Additional Bonds are subject to interest starting from April 29, 2021 which is payable semi-annually in arrears on April 29 and October 29 of each year commencing on October 29, 2021.

Obligasi Awal dan Obligasi Tambahan dijamin dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dengan pemberian jaminan perusahaan dari Anak Perusahaan Penjamin yaitu AW, EPH, DJM, GPS, PP, PSA dan PBR.

The Initial Bonds and Additional Bonds are secured unconditionally and irrevocably by corporate guarantee from the Subsidiary Guarantors which are AW, EPH, DJM, GPS, PP, PSA and PBR.

Hasil penerbitan Notes 2028 dipergunakan untuk pelunasan Notes 2024 dan keperluan korporasi umum Perusahaan.

The funds generated from the issuance of the Notes 2028 were used for payment of the Notes 2024 and general corporate purposes of the Company.

Perusahaan serta entitas anak penjamin wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti minimal Rasio Cakupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap total aset.

The Company and Subsidiary Guarantors are required to maintain certain financial ratios such as minimum Fixed Charge Coverage Ratio and outstanding secured Indebtedness to Total Assets.

Berdasarkan pemeringkatan terakhir yang diterbitkan oleh Moody's Investors Service, Inc., Standard Poor's Financial Services LLC (S&P) dan Fitch, peringkat obligasi masing-masing adalah Ba1 stabil, BB+ stabil dan BB+ stabil.

Based on the latest ratings issued by Moody's Investors Service, Inc. Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P) and Fitch, the bonds are rated Ba1 stable, BB+ stable and BB+ stable, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

As of September 30, 2026, the Company and the Subsidiary Guarantors have fulfilled all terms and conditions required.

19. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

19. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Perusahaan menandatangani perjanjian *USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment* dengan Bank Standard Chartered (SCB) dan perjanjian *USDIDR Cancellable Call Spread* dengan Deutsche Bank AG (DB) untuk mengelola resiko nilai tukar mata uang terhadap Notes 2028 dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh Perusahaan.

The Company entered the USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreement with Standard Chatered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with Deutsche Bank AG (DB) to manage the foreign exchange risk on the Notes 2028 in U.S. Dollar issued by the Company.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

The estimated fair values of the Company's derivative financial instruments are as follows:

Bank	Tanggal efektif/ *Effective date*	Tanggal berakhir/ *Termination date*	Nosional/ *Notional* 30 September/ *September 30,* 2026	Nosional/ *Notional* 31 Desember/ *December 31,* 2025	*Lower Strike*	*Upper Strike*	Nilai wajar/ *Fair Value* 30 September/ *September 30,* 2026	Nilai wajar/ *Fair Value* 31 Desember/ *December 31,* 2025
			US$	US$	Rp	Rp	Rp '000	Rp '000
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	5,400,000	5,400,000	15,000	16,500	6,076,233	5,079,575
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	50,000,000	50,000,000	15,500	17,000	54,697,380	41,770,197
Deutsche Bank (DB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	75,000,000	75,000,000	15,500	17,000	81,830,919	62,209,851
Deutsche Bank (DB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	75,000,000	75,000,000	15,000	16,500	84,206,454	70,073,057
Deutsche Bank (DB)	6 November/ November 6, 2023	28 April/ *April 28,* 2028	64,000,000	64,000,000	16,000	17,500	51,777,621	28,640,882
Deutsche Bank (DB)	6 November/ November 6, 2023	28 April/ *April 28,* 2028	64,000,000	64,000,000	16,000	18,000	65,836,860	33,781,938
Jumlah / Total			333,400,000	333,400,000			344,425,466	241,555,500

Pada kontrak derivatif di atas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,35% - 1,09% per tahun pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.35% - 1.09% per annum as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Pada bulan Mei 2025, Grup melakukan pengakhiran sebagian atas perjanjian *USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment* dengan SCB sebelum tanggal jatuh tempo sehubungan dengan *tender offer* utang obligasi. Grup mencatat keuntungan bersih sebesar Rp 30.401.903 ribu yang timbul dari transaksi tersebut. Grup mencatat keuntungan atas instrumen derivatif sebesar Rp 72.366.006 ribu pada 30 September 2026 (2025: keuntungan Rp 1.262.333 ribu), yang disajikan sebagai "Keuntungan instrumen keuangan derivatif – bersih".

In May 2025, the Group partial unwind the USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreements with SCB prior to the maturity date in connection with tender offer of the bonds payable. The Group recorded gain of Rp 30,401,903 thousand arising from this transaction. The Group recorded a gain on derivative instruments amounting to Rp 72,366,006 thousand as at September 30, 2026 (2025: gain Rp 1,262,333 thousand), which is presented as "Gain on derivative financial instruments – net".

20. MODAL SAHAM / 20. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	30 September/ September 30, 2026 dan/and 31 Desember/*December 31*, 2025 Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock* Rp '000	Name of Stockholders
PT Pakuwon Arthaniaga	33,077,598,400	68.68	826,939,960	PT Pakuwon Arthaniaga
PT Artisan Surya Kreasi	16,071,200	0.03	401,780	PT Artisan Surya Kreasi
Alexander Tedja	10,608,000	0.02	265,200	Alexander Tedja
PT Pakuwon Darma	3,432,100	0.01	85,803	PT Pakuwon Darma
Wong Boon Siew Ivy	1,000,000	0.00	25,000	Wong Boon Siew Ivy
Richard Adisastra	131,040	0.00	3,276	Richard Adisastra
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	15,050,761,660	31.25	376,269,042	Public (less than 5% each)
Jumlah	48,159,602,400	100.00	1,203,990,060	Total

Dividen Tunai dan Cadangan Umum

a. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 11 Juni 2026 dan dinyatakan dalam Akta Notaris No. 23 tanggal 11 Juni 2026, oleh Anita Anggawidjaja S.H., notaris di Surabaya, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 13 (nilai penuh) per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 626.074.831 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

b. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Juni 2025 dan dinyatakan dalam Akta Notaris No. 44 tanggal 25 Juni 2025, oleh Anita Anggawidjaja S.H., notaris di Surabaya, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 13 (nilai penuh) per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 626.074.831 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu

Pada 30 September 2026, sisa dividen yang masih terutang adalah sebesar Rp 6.839.189 ribu (31 Desember 2025: Rp 5.742.735 ribu) dicatat di utang lain-lain.

Cash Dividends and General Reserves

a. Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated June 11, 2026 and stated in Notarial Deed No. 23 dated June 11, 2026, of Anita Anggawidjaja S.H., notary in Surabaya, the stockholders approved to cash dividend distribution amounting to Rp 13 (full amount) per share with total dividend amounting to Rp 626,074,831 thousand and appropriate general reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

b. Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated June 25, 2025 and stated in Notarial Deed No. 44 dated June 25, 2025, of Anita Anggawidjaja S.H., notary in Surabaya, the stockholders approved to cash dividend distribution amounting to Rp 13 (full amount) per share with total dividend amounting to Rp 626,074,831 thousand and appropriate general reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

As of September 30, 2026, the remaining amount of dividends payable was recorded in other accounts payable amounting to Rp 6,839,189 thousand (December 31, 2025: Rp 5,742,735 thousand).

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR / 21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	Rp '000	
Agio saham dari penawaran umum terbatas III dengan HMETD sebesar 2.006.650.100 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 650 per saham	1,103,657,555	Additional paid-in capital from Limited Offering III of 2,006,650,100 shares through Rights Issue with preemptive rights with par value of Rp 100 per share, at an offering price of Rp 650 per share
Dikurangi biaya emisi saham	(4,295,046)	Less stock issuance costs
Saldo per 31 Desember 2012	1,099,362,509	Balance as of December 31, 2012
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(737,168,406)	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Saldo per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	362,194,103	Balance as of September 30, 2026 and December 31, 2025

Pada bulan Desember 2011, Perusahaan mengakuisisi 99,99% saham EPH dari pihak berelasi yang berada dibawah pengendalian yang sama dengan Perusahaan.

Selisih antara aset bersih yang diakuisisi berdasarkan nilai buku dengan biaya perolehan sebesar Rp 737.168.406 ribu dicatat sebagai selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dalam akun tambahan modal disetor.

In December 2011, the Company acquired 99.99% ownership in EPH from a related party which is under common control with the Company.

The difference of Rp 737,168,406 thousand between the book value of the acquired net assets and the acquisition cost is recorded in additional paid-in capital as difference in value of restructuring transactions among entities under common control.

22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI / 22. NON-CONTROLLING INTERESTS

	30 September/ *September 30,* 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Non-controlling interests in net assets of subsidiaries
PP dan entitas anak	3,575,081,479	3,465,310,586	PP and subsidiaries
AW dan entitas anak	375,392,027	415,270,133	AW and subsidiary
CUP	272,693,585	272,906,689	CUP
Jumlah	4,223,167,090	4,153,487,408	Total

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:			b. Profit for the year attributable to non-controlling interests:
PP dan entitas anak	360,324,693	326,574,012	PP and subsidiaries
AW	30,121,894	71,799,145	AW
CUP	(213,104)	(121,197)	CUP
Jumlah	390,233,482	398,251,961	Total

Ringkasan informasi keuangan pada masing-masing entitas anak Grup yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material ditetapkan di bawah ini. Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah sebelum eliminasi intra grup.

Summarized financial information in respect of each of the Group's subsidiaries that has material non-controlling interest is set out below. The summarized financial information below represents amounts before intragroup eliminations.

	30 September/ September *30,* 2026			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	
Aset lancar	13,007,594	3,377,138	31,929	Current assets
Aset tidak lancar	6,466,335	1,498,525	584,252	Noncurrent assets
Jumlah Aset	19,473,929	4,875,663	616,181	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1,244,753	321,575	2	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	334,682	121,755	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1,579,436	443,330	2	Total Liabilities
Pendapatan	1,583,027	713,921	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(788,109)	(534,498)	(710)	Income (expenses) - net
Laba (rugi) tahun berjalan	794,918	179,422	(710)	Profit (loss) for the year
Jumlah laba (rugi) komprehensif	794,918	179,422	(710)	Total comprehensive income (loss)

	31 Desember/ *December 31,* 2025			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	
Aset lancar	2.774.183	1.295.141	35.279	Current assets
Aset tidak lancar	6.175.708	1.564.776	581.711	Noncurrent assets
Jumlah Aset	8.949.891	2.859.917	616.990	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	946.457	323.698	101	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	363.335	151.474	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1.309.792	475.172	101	Total Liabilities
Pendapatan	2.026.373	922.044	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(1.224.850)	(472.925)	(1.032)	Income (expenses) - net
Laba (rugi) tahun berjalan	801.522	449.119	(1.032)	Profit (loss) for the year
Jumlah laba (rugi) komprehensif	996.103	438.127	(1.032)	Total comprehensive income (loss)
Kas masuk (keluar) bersih dari:				Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	1.163.097	387.897	2.887	Operating activities
Kegiatan Investasi	(1.393.552)	(293.054)	(887)	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	(508.586)	(599.847)	-	Financing activities

23. PENDAPATAN / 23. REVENUES

	2026 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	2025 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	
Pendapatan sewa ruangan	1,810,745,534	1,697,411,336	Space rental revenues
Pendapatan apartemen servis	59,649,203	54,303,259	Service apartment revenues
Jumlah	1,870,394,737	1,751,714,595	Subtotal
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan			Revenue from contracts with customers
Pendapatan hotel	1,065,825,401	910,058,142	Hotel revenues
Pendapatan jasa pemeliharaan	762,583,887	754,246,916	Service charges revenues
Penjualan kondominium dan kantor	508,215,725	698,773,524	Sale of condominiums and offices
Penjualan tanah dan bangunan	262,141,181	321,746,290	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik, air dan gas	398,382,297	385,121,539	Electricity, water and gas billing
Pengelolaan parkir	183,218,559	178,539,123	Parking fee
Lain-lain	157,055,145	117,514,357	Others
Jumlah	738,656,001	681,175,019	Subtotal
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	3,337,422,195	3,365,999,891	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	5,207,816,932	5,117,714,486	Total

Pada tahun 2026, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu masing-masing sebesar Rp 1.947.917.783 ribu dan Rp 1.389.504.412 ribu (2025: Rp 1.841.977.573 ribu dan Rp 1.524.022.318 ribu).

In 2026, total revenue from contract with customers based on timing of transfer of goods and services are recognized over the time and at point in time amounting to Rp 1,947,917,783 thousand and Rp 1,389,504,412 thousand (2025: Rp 1,841,977,573 thousand and Rp 1,524,022,318 thousand), respectively.

Penjualan kondominium dan kantor pada tahun 2026 termasuk di dalamnya pendapatan bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 115 sebesar Rp 12.035.651 ribu (2025: Rp 25.853.831 ribu).

Sale of condominium and offices in 2026 include interest revenue representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 12,035,651 thousand (2025: Rp 25,853,831 thousand).

Jumlah agregat dari harga transaksi yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang belum dipenuhi

The aggregate amount transaction price allocated to the remaining performance obligations (unsatisfied or

(atau belum dipenuhi sebagian) pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

partially satisfied) as at the end of reporting period is as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Dalam satu tahun	632,392,096	595,272,710	Within one year
Lebih dari satu tahun	75,827,908	72,901,364	More than one year
Jumlah (Catatan 17)	708,220,004	668,174,074	Total (Note 17)

Kewajiban perlaksanaan yang tersisa diharapkan akan diakui dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun terkait dengan pengembangan berkelanjutan dari proyek real estat Grup. Gedung perkantoran dan unit kondominium Grup diselesaikan dalam waktu masing-masing tiga tahun dan lima tahun, sejak dimulainya konstruksi sementara kavling dan rumah serta kavling diharapkan akan selesai dalam dua hingga tiga tahun sejak dimulainya pembangunan.

The remaining performance obligations expected to be recognized within one year and in more than one year relate to the continuous development of the Group's real estate projects. The Group's office buildings and condominium units are completed within three years and five years, respectively, from start of construction while serviced lots and serviced house and lots are expected to be completed within two to three years from start of development.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2026 dan 2025.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2026 and 2025 net revenue.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

There are no sales and revenue generated from related parties.

24. BEBAN POKOK PENDAPATAN / 24. COST OF REVENUES

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	
	Rp '000	Rp '000	
Beban Langsung			Direct Costs
Beban gedung:			Building expenses:
Penyusutan	406,596,508	408,599,842	Depreciation
Listrik, air dan gas	386,291,700	384,447,252	Electricity, water and gas
Kebersihan	91,138,653	92,570,082	Cleaning
Pemeliharaan dan perbaikan	74,886,585	68,161,803	Repairs and maintenance
Pengelolaan parkir	65,952,262	62,170,870	Parking management
Keamanan	55,787,178	55,184,723	Security
Pajak bumi dan bangunan	45,392,567	44,795,772	Land and building taxes
Asuransi	21,437,552	17,928,933	Insurance
Service Apartment	5,870,152	5,485,498	Service Apartment
Lain-lain	9,978,281	9,951,435	Others
Jumlah beban gedung	1,163,331,438	1,149,296,209	Total building expenses
Beban pegawai	148,946,124	165,799,194	Personnel expenses
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Departemen hotel	183,467,144	156,436,980	Hotel department
Gaji dan tunjangan	175,918,058	151,499,158	Salary and allowances
Penyusutan (Catatan 12)	154,841,959	116,491,921	Depreciation (Note 12)
Listrik, air dan gas	55,881,187	46,900,767	Electricity, water and gas
Pemeliharaan dan perbaikan	22,505,918	20,436,963	Repairs and maintenance
Pajak bumi dan bangunan	5,165,060	5,475,557	Land and building taxes
Asuransi	6,010,027	5,143,165	Insurance
Jumlah beban operasional hotel	603,789,353	502,384,510	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	1,916,066,915	1,817,479,914	Total direct costs
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Kondominium dan perkantoran	249,216,415	356,232,850	Condominiums and offices
Tanah dan bangunan	83,758,235	106,028,325	Land and buildings
Jumlah beban pokok pendapatan	2,249,041,565	2,279,741,089	Total cost of revenues

25. BEBAN PENJUALAN / 25. SELLING EXPENSES

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	
Gaji dan tunjangan	80,845,522	70,656,896	Salaries and allowances
Iklan dan promosi	56,187,862	54,016,398	Advertising and promotion
Penyelenggaraan acara	42,034,618	53,447,329	Events
Pemasaran hotel	23,196,318	14,794,661	Hotel marketing
Komisi dan insentif	18,507,429	24,873,989	Commission and incentives
Provisi KPR dan KPA	9,513,762	9,449,850	KPR and KPA provision
Penyusutan (Catatan 12)	2,806,126	3,817,885	Depreciation (Note 12)
Taman dan dekorasi	2,757,602	3,784,571	Garden and decoration
Perjalanan dinas	2,402,671	2,162,861	Business trip
Lain-lain	7,553,942	10,716,019	Others
Jumlah	245,805,852	247,720,459	Total

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / 26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	
Gaji dan tunjangan	209,807,945	187,970,175	Salaries and allowances
Jasa operator hotel	70,210,268	60,468,576	Hotel operator's fees
Penyusutan (Catatan 12)	45,562,698	42,369,803	Depreciation (Note 12)
Imbalan pasca kerja	22,764,237	23,701,776	Post-employment benefits
Beban kantor	22,580,043	23,781,075	Office expenses
Sistem Informasi dan Telekomunikasi	16,562,601	11,914,584	Information and Telecommunications Syst
Jasa profesional	13,433,779	10,580,363	Professional fees
Perbaikan dan pemeliharaan	10,512,434	9,743,180	Repairs and maintenance
Perjamuan	8,738,491	9,760,220	Entertainment
Corporate Social Responsibility (CSR	7,280,682	3,582,902	Corporate Social Responsibility (CSR
Perjalanan dinas	5,704,638	8,425,832	Travelling expenses
Keamanan	2,235,296	1,538,664	Security
Lain-lain	30,953,396	29,685,044	Others
Jumlah	466,346,508	423,522,196	Total

27. BEBAN KEUANGAN / 27. FINANCE COSTS

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	
Beban keuangan atas utang obligasi	239,613,268	250,902,260	Interest on bonds payable
Lain-lain	33,379,957	18,586,080	Others
Jumlah	272,993,225	269,488,339	Total

Beban keuangan lain-lain pada tahun 2026 dan 2025 termasuk di dalamnya biaya amortisasi transaksi pinjaman atas Notes 2028 sebesar Rp 6.433.911 ribu (2025: Rp 6.059.131 ribu) dan beban bunga yang merupakan dampak komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 115 sebesar Rp 4.252.483 ribu (2025: Rp 6.470.180 ribu).

Other finance cost in 2026 and 2025 include amortized transaction cost for the Notes 2028 amounting to Rp 6,433,911 thousand (2025: Rp 6,059,131 thousand) and interest expense representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 4,252,483 thousand (2025: Rp 6,470,180 thousand).

28. PENGHASILAN BUNGA / 28. INTEREST INCOME

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp '000	
Deposito berjangka	145,689,965	311,839,716	Time deposits
Investasi pada obligasi	276,769,857	129,259,345	Investment in bonds
Lain-lain	23,878,133	5,632,063	Others
Jumlah	446,337,956	446,731,123	Total

29. BEBAN PAJAK / 29. TAX EXPENSES

Beban pajak Grup terdiri dari:

The net tax expense of the Group consists of the following:

a. Beban Pajak Final / a. Final Tax Expense

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	84,197,402	84,803,954	The Company
Entitas anak	249,119,513	243,223,475	Subsidiaries
Jumlah beban pajak final	333,316,915	328,027,429	Total final tax expense

b. Beban Pajak Nonfinal / b. Non-final Tax Expense

Beban pajak nonfinal Grup terdiri dari:

Non-final tax expense of the Group consist of the following:

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	
Pajak tangguhan			Deferred tax
Perusahaan	2,767,011	3,949,578	The Company
Jumlah beban pajak - bersih	2,767,011	3,949,578	Total tax expense - net

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

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and fiscal profit (loss) is as follows:

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1,786,460,586	2,128,727,419	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(504,124,613)	(503,177,290)	Profit from income already calculated or subjected to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	(1,347,350,414)	(1,797,995,606)	Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments
Rugi sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(65,014,441)	(172,445,477)	Loss before tax of the Company - net of income already subjected to final tax
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	1,975,245	2,178,185	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	562,711	4,276,919	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Keuntungan penurunan nilai piutang	(8,387,930)	(6,086,950)	Impairment gain recognized on receivables
Penyusutan	(6,727,349)	(18,238,963)	Depreciation
Jumlah	(12,577,324)	(17,870,809)	Total
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Beban bunga	63,580,394	250,902,260	Interest expense
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(17,273,309)	(63,644,938)	Interest income already subjected to final tax
Jumlah	46,307,085	187,257,321	Total
Rugi fiskal sebelum kompensasi kerugian fiskal	(31,284,679)	(3,058,965)	Taxable loss before fiscal loss carryforward
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan surat pemberitahuan pajak	(324,942,118)	(307,651,122)	Fiscal loss carryforward from prior year based on tax return
Total akumulasi rugi fiskal Perusahaan	(356,226,797)	(310,710,087)	Total accumulated fiscal losses of the Company

Pajak tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

Deferred tax

The details of the Group's deferred tax assets are as follows:

	30 September/ September 30, 2026 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2025 Rp '000	
Perusahaan			**The Company**
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:			Deferred tax assets (liabilities):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	2,726,418	2,291,864	Provision for post - employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,517,688	5,393,892	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Cadangan kerugian kredit	2,527,893	4,373,238	Allowance for credit losses
Penyusutan	(43,475,077)	(42,809,058)	Depreciation
Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan	62,536,479	63,350,477	Effects on revaluation of assets for tax purposes
Sub-total	29,833,401	32,600,413	Sub-total
Entitas anak			**Subsidiaries**
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:			Deferred tax assets (liabilities):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	1,928,358	1,928,358	Provision for post - employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	7,318,828	7,318,828	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Cadangan kerugian kredit	111,501	111,501	Allowance for credit losses
Penyusutan	(6,361,075)	(6,361,075)	Depreciation
Sub-total	2,997,612	2,997,612	Sub-total
Aset pajak tangguhan - bersih	32,831,013	35,598,025	Deferred tax assets - net

Rugi fiskal dapat dikompensasikan dengan laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen mempertimbangkan bahwa rugi fiskal Perusahaan sampai dengan 30 September 2026 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for a period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to September 30, 2026 cannot yet be utilized against future taxable income, therefore the Company does not recognize deferred tax asset.

Rekonsiliasi antara jumlah beban pajak dan hasil perkalian tarif pajak yang berlaku dengan laba akuntansi sebelum pajak konsolidasian Grup setelah pajak final adalah sebagai berikut:

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to consolidated profit before tax of the Group net of income subjected to final tax is as follows:

	2,026 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2,025 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	1,786,460,586	2,128,727,419	Profit before tax per consolidated statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final	(1,851,475,027)	(2,301,172,896)	Profit before tax which are already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(65,014,441)	(172,445,477)	Consolidated loss before tax net of income subject to final tax
Pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	(14,303,177)	(37,938,005)	Tax at effective tax rate
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Perbedaan tetap	10,187,559	41,196,611	Permanent differences
Penyesuaian kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan	6,882,629	690,972	Adjustment for unutilized fiscal loss carryforward
Jumlah beban pajak	2,767,011	3,949,578	Total tax expense

Klaim atas pengembalian pajak / **Claim for tax refund**

	30 September/ September 30, 2026 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2025 Rp '000	
PSA	1,265,125	1,265,125	PSA

Pada tanggal 3 Desember 2025, Direktorat Jendral Pajak (DJP) menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) untuk tahun fiskal 2022 yang menyatakan bahwa PSA memiliki kurang bayar dan denda pajak sebesar Rp 1.265.125 ribu. PSA membayar kurang bayar tersebut pada tanggal 22 Desember 2025 dan mengajukan keberatan atas kurang bayar pajak tersebut pada tanggal 22 Januari 2026.

On December 3, 2025, the Directorate General of Tax (DGT) issued an Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) for fiscal year 2022 stating that PSA has an underpayment and tax penalty amounting to Rp 1,265,125 thousand. PSA paid the underpayment on December 22, 2025 and filed an objection for the underpayment of tax on January 22, 2026.

30. LABA PER SAHAM / 30. EARNINGS PER SHARE

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

The computation of basic per share is based on the following data:

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)* Rp'000	
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	1,393,460,093	1,726,525,880	Profit for the computation of basic earnings per share
Jumlah saham	Lembar/*Shares*	Lembar/*Shares*	**Number of shares**
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar	48,159,602,400	48,159,602,400	Number of ordinary shares for computation of basic earnings per share

31. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang No. 6/2023 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Sheraton Surabaya Hotel & Towers juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 2.607 karyawan pada tahun 2026 (2025: 2.607 karyawan).

Grup menandatangani kerjasama dengan Dana Pensiun Lembaga Keuangan PT AXA Mandiri Financial Services ("DPLK AXA Mandiri") dalam layanan dan sistem pengelolaan program pensiun dengan menyelenggarakan dan mengelola dana pesangon karyawan Grup melalui Program Pensiun Untuk Kompensasi Pesangon (PPUKP). Pada tahun 2026, Grup telah menyetor ke DPLK AXA Mandiri sebesar Rp 69.200.000 ribu (2025: Rp 9.162.072 ribu).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan AIG ("DPLK AIG"). Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung hotel dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2025 sebesar Rp 787.013 ribu dicatat dalam beban gaji dan tunjangan.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko investasi, risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban program imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada suku bunga obligasi berkualitas tinggi; jika hasil aset program lebih rendah dari tingkat ini, akan menghasilkan defisit program.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program selama kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria ("KKA") Riana &

31. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group provides post-employment benefits to qualifying employees in accordance with Job Creation Law No. 6/2023 and Government Regulation No. 35/2021. Sheraton Surabaya Hotel & Towers calculates and records the estimated employee benefits for its qualifying employees in accordance with applicable rules after considering the pension program. The number of employees entitled to the benefits was 2,607 employees in 2026 (2025: 2,607 employees).

The Group signed an agreement with the Financial Institution Pension Fund PT AXA Mandiri Financial Services ("DPLK AXA Mandiri") in the service and management pension plan system by organizing and managing Group's employee severance funds through the Pension Plan For Severance Compensation (PPUKP). In 2026, the Group has paid to the DPLK AXA Mandiri amounting to Rp 69,200,000 thousand (2025: Rp 9,162,072 thousand).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers employees participate in a defined contribution pension plan. The plan is managed by Financial Institution Pension Fund AIG ("DPLK AIG"). The contribution is determined based on certain amount, which is contributed by the hotel and employees. Expenses arising from the contributions in 2025 amounting to Rp 787,013 thousand were recorded under salaries and allowances.

The defined benefit pension plan typically exposes the Group to actuarial risks such as: investment risk, interest rate risk, longevity risk and salary risk.

Investment Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

Longevity Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants during their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, Actuarial Consulting

Rekan. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

Office ("KKA") Riana & Rekan. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	2026	2025	
Tingkat diskonto per tahun	6.25% - 7.25%	6.25% - 7.25%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5%-10%	5%-10%	Salary increment rate per annum
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	Mortality rate
Tingkat cacat	5% TMI4	5% TMI4	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	5,00% - 16,00% per tahun sampai usia 26-43 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55 *5.00% - 16.00% p.a. until the age of 26-43 and then linearly decrease to 0% at the age of 55*	5,00% - 16,00% per tahun sampai usia 26-43 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55 *5.00% - 16.00% p.a. until the age of 26-43 and then linearly decrease to 0% at the age of 55*	Resignation rate
Tingkat pensiun normal	100%	100%	Normal retirement rate

Beban program imbalan pasca kerja yang diakui di laba rugi komprehensif adalah:

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plan are as follows:

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	
	Rp '000	Rp '000	
Biaya jasa:			Service costs:
Biaya jasa kini	15,260,549	15,283,719	Current service costs
Beban bunga neto	7,503,687	8,418,057	Net interest expense
Jumlah	22,764,237	23,701,776	Total

Liabilitas imbalan pasca kerja Grup sehubungan dengan program pensiun yang termasuk dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

The Group's post-employment benefits obligation relating to defined benefits plans included in the consolidated statement of financial position are as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai kini kewajiban	379,964,931	363,407,086	Present value of funded obligations
Nilai wajar aset program	(76,518,432)	(11,938,105)	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	303,446,499	351,468,981	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Kewajiban imbalan pasti - awal	363,407,086	289,974,942	Opening defined benefits obligation
Biaya jasa kini	15,260,549	44,431,420	Current service costs
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kurtailmen	-	(5,137,772)	Past service cost, including gains on curtailments
Pengaruh mutasi	-	5,782,264	Mutation effect
Biaya bunga	7,503,687	14,114,745	Interest costs
Tambahan komponen:			Additional component:
Biaya penambahan atas pemberhentian	-	2,744,772	Additional cost due to termination
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			Remeasurement (gains) losses:
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	-	28,519,344	Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis	-	8,618,995	Actuarial losses arising from changes in demographic assumptions
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-	(10,996,088)	Actuarial losses arising from experience adjustments
Pembayaran manfaat	(6,206,391)	(14,645,536)	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	379,964,931	363,407,086	Closing defined benefits obligation

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

Movements in the fair value of the plan assets are as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai wajar aset program - awal	11,938,105	11,775,138	Opening fair value of plan assets
Penghasilan bunga	1,586,719	822,656	Interest income
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):			Remeasurement gain (loss):
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)		(87,428)	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kontribusi pemberi kerja	69,200,000	9,162,072	Contributions from the employer
Pembayaran manfaat	(6,206,391)	(9,734,333)	Benefits paid
Nilai wajar aset program - akhir	76,518,432	11,938,105	Closing fair value of plan assets

Pada tahun 2026, imbal hasil aktual aset program sebesar Rp 1.586.719 ribu (2025: Rp 822.656 ribu).

In 2026, actual return on plan assets amounted to Rp 1,586,719 thousand (2025: Rp 822,656 thousand).

Aset program merupakan kategori investasi pasar uang dan diinvestasikan pada deposito berjangka. Pengukuruan nilai wajar berasal dari input suku bunga deposito berjangka.

Plan assets consist of money market investment and investment in time deposits. Fair value measurements are those derived from input time deposit interest rate.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analyses 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 assumptions constant.

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Tingkat diskonto			**Discount rate**
Tingkat diskonto +1%	(23,267,586)	(23,267,586)	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	14,692,692	14,692,692	Discount rate -1%
Pertumbuhan gaji			**Salary rate**
Pertumbuhan gaji +1%	12,614,730	12,614,730	Salary rate +1%
Pertumbuhan gaji -1%	(32,148,555)	(32,148,555)	Salary rate -1%

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

The sensitivity analyses presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the consolidated statement of financial position.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

There was no change in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 30 September 2026 adalah 12,72 tahun (31 Desember 2025: 12,72 tahun).

The average duration of the benefit obligation at September 30, 2026 is 12.72 years (December 31, 2025: 12.72 years).

32. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

PT Pakuwon Arthaniaga merupakan pemegang saham mayoritas Perusahaan. PT Pakuwon Arthaniaga mayoritas dimiliki oleh Alexander Tedja, salah satu manajemen kunci Perusahaan.

PT Pakuwon Darma dan PT Artisan Surya Kreasi merupakan entitas sepengendali.

Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi yang meliputi, antara lain:

Grup memberikan manfaat jangka pendek untuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi Grup sebagai berikut:

32. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

PT Pakuwon Arthaniaga is majority shareholder of the Company. PT Pakuwon Arthaniaga is majority owned by Alexander Tedja, one of the key management personnel of the Company.

PT Pakuwon Darma and PT Artisan Surya Kreasi are entities under common control.

Transactions with Related Parties

In the normal course of business the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

The Group provides short-term benefits to the Commissioners and Directors of the Group as follows:

	2026 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	2025 (Sembilan bulan/ *Nine months)*	
	Rp'000	Rp'000	
Komisaris			Commissioners
Gaji	13,995,744	12,811,332	Salaries
Tunjangan lain-lain	2,582,474	3,008,001	Other benefits
Jumlah	16,578,218	15,819,333	Total
Direksi			Directors
Gaji	25,188,842	28,400,736	Salaries
Tunjangan lain-lain	9,237,627	12,278,457	Other benefits
Jumlah	34,426,468	40,679,192	Total
Jumlah	51,004,686	56,498,525	Total

33. INFORMASI SEGMEN

Informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen: a) pengusahaan pusat perbelanjaan, perkantoran, dan apartemen servis b) residensial dan perkantoran yang dijual c) perhotelan dan d) konstruksi.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

33. SEGMENT INFORMATION

Operating segments are identified based on the information reviewed by the chief operating decision maker used for the purpose of resources allocation and assessment of operating segments performance: a) shopping, office center, and service apartments b) residential and office building for sale c) hospitality and d) construction.

Segment information is presented below:

	30 September 2026/September 30, 2026						
	Pengusahaan pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen servis/ *Shopping, office center and service apartment*	Residensial dan perkantoran yang dijual/ *Residential and office building for sale*	Perhotelan/ *Hospitality*	Konstruksi/ *Construction*	Eliminasi/ *Eliminations*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Pendapatan							**Revenue**
Penjualan dan pendapatan ekstern	3,371,634,625	770,356,906	1,065,825,401		-	5,207,816,932	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	34,515,502	-	-	98,767,561	(133,283,063)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	3,406,150,127	770,356,906	1,065,825,401	98,767,561	(133,283,063)	5,207,816,932	**Total**
Hasil Segmen	2,059,357,064	437,382,256	462,036,047	(7,953,597)	7,953,597	2,958,775,367	**Segment Results**
Beban penjualan						(245,805,852)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi						(466,346,508)	General and administrative expenses
Beban keuangan						(272,993,225)	Finance costs
Beban pajak final						(333,316,915)	Final tax expense
Penghasilan bunga						446,337,956	Interest income
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih						72,366,006	Gain on derivative financial instruments - net
Kerugian kurs mata uang asing - bersih						(44,863,021)	Loss on foreign exchange - net
Lain-lain - bersih						(327,693,222)	Others - net
Laba sebelum Pajak						1,786,460,586	**Profit before Tax**
INFORMASI LAINNYA							**OTHER INFORMATION**
ASET							**ASSETS**
Aset segmen	22,797,134,854	12,205,859,419	2,290,540,047	60,026,074	-	37,353,560,394	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan						378,521,602	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi						37,732,081,996	Consolidated total assets
LIABILITAS							**LIABILITIES**
Liabilitas segmen	2,493,327,801	1,043,008,822	279,324,117	43,291,635	-	3,858,952,375	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						6,496,911,787	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi						10,355,864,162	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	104,727,149	170,617,274	-	-	-	275,344,423	Additions to property and equipment and investment properties
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi						275,344,423	Total additions to property and equipment and investment properties
Penyusutan	435,618,070	19,265,297	154,921,778	2,146	-	609,807,291	Depreciation
Jumlah penyusutan						609,807,291	Total depreciation

	30 September 2025/ September 30, 2025						
	Pengusahaan pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen servis/ *Shopping, office center and service apartment*	Residensial dan perkantoran yang dijual/ *Residential and office building for sale*	Perhotelan/ *Hospitality*	Konstruksi/ *Construction*	Eliminasi/ *Eliminations*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Pendapatan							**Revenue**
Penjualan dan pendapatan ekstern	3,187,136,529	1,020,519,815	910,058,142	-	-	5,117,714,486	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	37,625,611	-	-		(37,625,611)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	3,224,762,140	1,020,519,815	910,058,142	-	(37,625,611)	5,117,714,486	**Total**
Hasil Segmen	1,872,041,125	558,258,640	407,673,632			2,837,973,397	**Segment Results**
Beban penjualan						(247,720,459)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi						(423,522,196)	General and administrative expenses
Beban keuangan						(269,488,339)	Finance costs
Beban pajak final						(328,027,429)	Final tax expense
Penghasilan bunga						446,731,123	Interest income
Keuntungan tender offer obligasi						30,401,903	Gain on tender offer of bonds
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih						1,262,333	Gain on derivative financial instruments - net
Kerugian kurs mata uang asing - bersih						(157,048,606)	Loss on foreign exchange - net
Lain-lain - bersih						238,165,692	Others - net
Laba sebelum Pajak						2,128,727,419	**Profit before Tax**
	31 Desember / December 31, 2025						
INFORMASI LAINNYA							**OTHER INFORMATION**
ASET							**ASSETS**
Aset segmen	21,774,431,844	11,999,022,387	2,401,516,765	76,471,930	(62,558,172)	36,188,884,754	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan						277,153,524	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi						36,466,038,278	Consolidated total assets
LIABILITAS							**LIABILITIES**
Liabilitas segmen	2,498,504,405	1,083,105,187	282,451,152	50,260,399	(63,256,141)	3,851,065,002	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						5,992,129,670	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi						9,843,194,672	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	93,209,299	254,538,322	-			347,747,621	Additions to property and equipment and investment properties
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi						347,747,621	Total additions to property and equipment and investment properties
Penyusutan	433,290,300	21,407,435	116,581,717		-	571,279,452	Depreciation
Jumlah penyusutan						571,279,452	Total depreciation

Penjualan berdasarkan pasar

Tabel berikut ini menunjukkan jumlah pendapatan konsolidasian Grup berdasarkan pasar geografis:

Sales by geographical market

The following table shows the Group's consolidated revenues by geographical market:

Pasar geografis	Pendapatan berdasarkan pasar geografis/ *Revenue from external customers by geographical market*		Geographical market
	2026	2025	
	Rp '000	Rp '000	
Surabaya	2,469,906,986	2,449,737,907	Surabaya
Jakarta	1,651,980,906	1,641,565,157	Jakarta
Bekasi	564,681,731	547,993,445	Bekasi
Jawa Tengah	454,531,878	410,990,296	Central Java
Bali	66,715,431	67,427,681	Bali
Jumlah	5,207,816,932	5,117,714,486	Total

34. IKATAN DAN PERJANJIAN SIGNIFIKAN

a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran yang terletak di Tunjungan Plaza II dan Menara Mandiri. Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Februari 2012.

Pada tanggal 21 Februari 2012, Perusahaan telah melakukan serah terima aset BOT tersebut kepada Bank Mandiri.

Berdasarkan surat tanggal 28 Juli 2015, pihak Bank Mandiri setuju untuk memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara atas Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II sampai 20 Mei 2020.

Pada tanggal 28 April 2021, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Nota Kesepakatan untuk sepakat melaksanakan perpanjangan jangka waktu kerjasama pemanfaatan sementara atas Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II selama 5 tahun sejak 21 Mei 2020 sampai 20 Mei 2025. Melalui Surat dari Bank Mandiri pada tanggal 25 Februari 2022, besar nilai imbalan atas Kerjasama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri Surabaya dan Tunjungan Plaza II telah ditentukan melalui kajian dan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") independen dan negosiasi para pihak dengan persetujuan pemegang kewenangan Perusahaan dan Bank Mandiri.

Pada tanggal 27 Desember 2022, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Berita Acara Negosiasi Jadwal Pembayaran Kompensasi Kerja Sama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II yang menyepakati perubahan atas besar nilai imbalan serta memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara sampai 20 Mei 2027.

Pada tanggal 7 Februari 2023, sebagai tindak lanjut dari penandatanganan Berita Acara pada tanggal 27 Desember 2022, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Berita Acara Negosiasi Jadwal Pembayaran Kompensasi Kerja Sama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II untuk menyepakati jadwal pembayaran nilai kompensasi.

b. Perusahaan mengadakan pembaharuan dan perpanjangan atas perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotel & Towers, dengan Indo Pacific Sheraton (IPS). Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 1 Januari 2017 dan berakhir tanggal 31 Desember 2027.

c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah, tanah, apartemen, rumah toko dan rumah kantor.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Grup akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit

34. COMMITMENTS AND SIGNIFICANT AGREEMENT

a. The Company entered into a build, operate and transfer (BOT) agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") to construct a shopping center and an office building in Tunjungan Plaza II and Menara Mandiri. The agreement was valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and ended on February 22, 2012.

On February 21, 2012, the Company has handed over the BOT asset to Bank Mandiri.

Based on agreement letter dated July 28, 2015, Bank Mandiri agreed to extend the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II until May 20, 2020.

On April 28, 2021, the Company and Bank Mandiri signed a Memorandum of Understanding to agree to extend the period of cooperation for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II for 5 years from May 21, 2020 to May 20, 2025. Through a Letter from Bank Mandiri dated February 25, 2022, the amount of compensation fee for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II were determined after assessment and calculation by the independent Public Appraisal Service Office ("KJPP") and negotiation of the parties with the approval of the authority holder of the Company and Bank Mandiri.

On December 27, 2022, the Company and Bank Mandiri signed the Minutes of Negotiation of the Payment Schedule for Compensation for the Temporary Utilization Cooperation of the Menara Mandiri Building and Tunjungan Plaza II which agreed to change the amount of the compensation and extend the temporary utilization period until May 20, 2027.

On February 7, 2023, as a follow up to signing of Minutes on December 27, 2022, the Company and Bank Mandiri signed the Minutes of Negotiation of the Payment Schedule for Compensation for the Temporary Utilization Cooperation of the Menara Mandiri Building and Tunjungan Plaza II to agree the payment schedule of compensation amount.

b. The Company has renewed and extended its agreement relating to the operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers with Indo Pacific Sheraton (IPS). The operating term of this contract commenced on January 1, 2017 and will end on December 31, 2027.

c. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of residential houses, land, apartments, shop houses and office houses.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as a guarantor for the payment of all amounts due to the bank including principal, interest and other costs incurred in the loan agreements made by and between the buyer/debtor and the bank (buy back guarantee), if the

yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan bank (buy back guarantee), apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran sebanyak/selama beberapa bulan angsuran (misalnya tiga sampai enam bulan yang ditetapkan dalam masing-masing perjanjian) berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama Akta Jual Beli antara Perusahaan atau entitas anak dengan pembeli belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit, SKMHT, dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau entitas anak di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan sebagaimana yang tercantum dalam persyaratan pencairan kredit pemilikan rumah (KPR)/kredit pemilikan apartemen (KPA) dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 6).

buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), Attorney Charge of Mortgage (SKMHT) and buyer neglects its obligation to pay the installment for several months (i.e. three to six months, as set in each agreement) in succession, to the bank. Guarantee is given as long as the AJB between the Company or its subsidiaries with the buyer has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked as long as the AJB on the Unit Rights, SKMHT, and APHT have not been signed, and have not been submitted and accepted by the bank.

The proceeds from the consumers' availment of the above credit facility will be placed as restricted time deposits under the name of the Group, the withdrawal of which will be made in accordance with the progress of the completion of construction as stated in home ownership credit (KPR)/ apartment ownership credit (KPA) withdrawal requirement and related documents as specified in each agreement (Note 6).

d. Perusahaan dan PP mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito berjangka Perusahaan (Catatan 6).

d. The Company and PP entered into an agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk for supply of gas. The agreement is secured by the Company's restricted time deposits (Note 6).

e. Pada Desember 2013, AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Sheraton Grand Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.

e. In December 2013, AW entered into an agreement with IPS related to operations of Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for a period of 20 years.

f. Pada Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.

f. In December 2013, the Company entered into an agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for the period of 20 years.

g. Pada tanggal 10 Desember 2012, PT Pakuwon Darma (PD) dan PT Ascott International Management Indonesia (the "Serviced Residence Management Company"/SRMC) mengadakan "Perjanjian Manajemen Hunian Berlayanan dalam kaitannya dengan Ascott Waterplace Surabaya". Perjanjian ini berlaku 10 tahun. PD menunjuk SRMC sebagai pengelola tunggal dan ekslusif untuk mengoperasikan, mengelola, mempromosikan, memasarkan dan memelihara properti tersebut untuk dan atas nama PD selama masa berlaku sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. Berdasarkan perjanjian ini AIMI berhak mengenakan biaya manajemen dan biaya layanan lainnya. Biaya manajemen sebesar 2% dari total pendapatan ditambah persentase tertentu dari Laba Bruto.

Pada tanggal 17 November 2014, PBR mengadakan perjanjian novasi sehubungan dengan Perjanjian Manajemen Tempat Tinggal dengan Layanan

g. On December 10, 2012, PT Pakuwon Darma (PD) and PT Ascott International Management Indonesia (the "Serviced Residence Management Company"/SRMC) entered into a Serviced Residence Management Agreement in relation to Ascott Waterplace Surabaya. The agreement will expire in 10 years. PD engages SRMC as the sole and exclusive manager to operate, manage, promote, market and maintain the property for and on behalf of PD during the term subject to terms and conditions set out in the agreement. Based on this agreement, AIMI is entitled to charge management fee and other services of the manager. Management fee is at 2% of the total revenue plus a certain percentage of Gross Operating Profit.

On November 17, 2014, PBR entered into a novation agreement with respect to the aforementioned Serviced Residence Management

tersebut di atas. Pihak-pihak terkait menyetujui PD mengalihkan ke PBR segala komitmen, hak dan kewajiban yang sehubungan dengan Perjanjian Apartemen Servis. Perjanjian ini berlaku efektif tanggal 1 November 2014 dan berlaku hingga 10 tahun ke depan. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada tanggal 18 Maret 2024 dan berlaku hingga 31 Desember 2035.

Agreement. Relevant parties agreed that PD will transfer to PBR all commitments, rights and obligations with respect to the Serviced Apartment Agreement. This agreement is effective on November 1, 2014 and valid for the next 10 years. This agreement has been extended on March 18, 2024 until December 31, 2035.

h. PBR merupakan anggota dari Perserikatan Perdata Pemilik Unit Apartemen Servis (PPPUAS) North Tower Somerset Berlian Jakarta/Permata Berlian Residence. Para anggota telah memberikan kuasa kepada PPPUAS untuk menandatangani perjanjian dengan PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) untuk mengoperasikan memelihara dan mengelola 104 unit apartemen servis. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku hingga 31 Desember 2027.

h. PBR is a member of Civil United Serviced Apartment Unit Owners (PPPUAS) North Tower Somerset Berlian Jakarta/Permata Berlian Residence. The members have authorized PPPUAS to sign agreement with PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) to operate, maintain and manage 104 serviced apartment units. This agreement has been extended on January 1, 2023 until December 31, 2027.

i. Pada Juni 2017, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan, Four Points by Pakuwon Indah dan The Westin Surabaya. Perjanjian tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2019 dengan jangka waktu 20 tahun dan berakhir tanggal 31 Desember 2039.

i. In June 2017, PP entered into agreement with IPS related to operations of Four Points by Pakuwon Indah and The Westin Surabaya. This agreement will be effective on July 1, 2019 for a period of 20 years, and will end on December 31, 2039.

j. Pada tanggal 25 November 2020, PP dan PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP) sepakat melakukan perjanjian jual beli aset berupa pusat perbelanjaan dan hotel.

DMDP telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII), untuk mengoperasikan Marriott Hotel Yogyakarta. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 23 Desember 2013 dengan jangka waktu 30 tahun.

Pada Oktober 2021, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Marriott International Indonesia (MII) dimana perjanjian berlaku sejak tanggal 26 November 2020. Kedua pihak sepakat untuk mengoperasikan Marriott Hotel Yogyakarta. Kerjasama tersebut berlaku efektif pada tanggal 26 November 2020 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2050.

j. On November 25, 2020, PP and PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP) agreed to enter into an asset sale and purchase agreement in the form of shopping centers and hotels.

DMDP has entered into an agreement with PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) related to operations of Marriott Hotel Yogyakarta. This agreement has been effective since December 23, 2013 for the period of 30 years.

In October 2021, PP entered into a cooperation agreement with PT Marriott International Indonesia (MII) where the agreement is effective on November 26, 2020. Both parties agreed to operate the Marriott Hotel Yogyakarta. The cooperation is effective on November 26, 2020 and will end on December 31, 2050.

k. Pada November 2020, GPS mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Fairfield by Marriott Bekasi. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 November 2020 dengan jangka waktu 30 tahun.

k. In November 2020, GPS entered into an agreement with LHII related to operations of Fairfield by Marriott Bekasi. This agreement has been effective since November 16, 2020 for the period of 30 years.

l. Pada November 2020, GPS mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Bekasi. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 November 2020 dengan jangka waktu 30 tahun.

l. In November 2020, GPS entered into an agreement with LHII related to operations of Four Points by Sheraton Bekasi. This agreement has been effective since November 16, 2020 for the period of 30 years.

m. Pada tanggal 23 Maret 2022, Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia untuk mengoperasikan Aloft Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 25 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

m. On March 23, 2022, the Company entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) to operate Aloft Surabaya Hotel. This agreement is valid from the effective date for the period of 25 years from the year of full operation.

n. Pada September 2023, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Kuta Hotel, Bali. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 11 September 2023 dan berakhir tanggal 30 November 2041.

n. In September 2023, the Company entered into an agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Kuta Hotel, Bali. This agreement has been effective since September 11, 2023 and will end on November 30, 2041.

o. Pada tanggal 12 September 2023, PNA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels Intenational Indonesia untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Nusantara Hotel di Ibu Kota Negara Nusantara. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 25 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

o. On September 12, 2023, PNA entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia to operate Four Points by Sheraton Nusantara Hotel in Ibu Kota Negara Nusantara. This agreement is valid from the effective date for the period of 25 years from the year of full operation.

p. Pada tanggal 12 September 2023, PNA mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Nusantara, a Tribute Portfolio Hotel di Ibu Kota Negara Nusantara. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 25 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

p. On September 12, 2023, PNA entered into an agreements with LHII to operate Nusantara, a Tribute Portfolio Hotel in Ibu Kota Negara Nusantara. This agreement is valid from the effective date for the period of 25 years from the year of full operation.

q. Pada tanggal 12 September 2023, PNA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia untuk mengoperasikan The Westin Nusantara di Ibu Kota Negara Nusantara. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

q. On September 12, 2023, PNA entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia to operate The Westin Nusantara in Ibu Kota Negara Nusantara. This agreement is valid from the effective date for the period of 20 years from the year of full operation.

r. Pada 20 Agustus 2024, EPH mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia untuk mengoperasikan Jakarta Marriott Hotel Kota Kasablanka dan The Jakarta Edition Hotel. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

r. On August 20, 2024, EPH entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia to operate Jakarta Marriott Hotel Kota Kasablanka and The Jakarta Edition Hotel. These agreements are valid from the effective date for the period of 20 years from the year of full operation.

s. Pada 20 Agustus 2024, CIP mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia untuk mengoperasikan Courtyard by Marriott Batam dan The Westin Batam. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

s. On August 20, 2024, CIP entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia to operate Courtyard by Marriott Batam and The Westin Batam. These agreements are valid from the effective date for the period of 20 years from the year of full operation.

t. Pada 6 September 2024, PP menandatangani Perjanjian Pengelolaan Hotel Aloft Surabaya Pakuwon Indah dengan PT Luxury Hotels International Indonesia untuk jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh. Pada 10 April 2026, PP dan Starwood Asia Pacific Hotels & Resort PTE LTD menandatangani Adendum terkait perubahan merek hotel dari "Aloft" menjadi "Tribute Portfolio", tanpa mengubah jangka waktu pengelolaan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Awal.

t. On September 6, 2024, PP entered into a Hotel Management Agreement with PT Luxury Hotels International Indonesia for Aloft Surabaya Pakuwon Indah for a period of 20 years commencing from the year of full operations. On April 10, 2026, PP and Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd. signed an Addendum to the Agreement to change the hotel brand from "Aloft" to "Tribute Portfolio," with no change to the original management term..

35. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

35. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

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

		30 September/*September 30,* 2026		31 Desember/*December 31,* 2025		
		Mata Uang Asing/ *Foreign currency*	Ekuivalen/ *Equivalent in* Rp '000	Mata Uang Asing/ *Foreign currency*	Ekuivalen/ *Equivalent in* Rp '000	
Aset						Assets
Kas dan setara kas	US$	20,905,467	376,256,588	6,903,220	115,849,838	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya - lancar	US$	15,247,017	274,415,813	9,117,447	153,008,996	Other current financial assets
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	US$	308,675,911	5,555,549,053	220,199,282	3,695,384,352	Other non-current financial assets
Jumlah aset			6,206,221,454		3,964,243,186	Total assets
Liabilities						Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US$	111,139	2,000,288	111,139	1,865,135	Trade accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US$	8,703,454	156,644,772	3,560,504	59,752,379	Accrued expenses
Utang obligasi	US$	333,445,000	6,001,343,110	333,445,000	5,595,873,990	Bonds payable
Jumlah liabilitas			6,159,988,170		5,657,491,504	Total liabilities
Liabilitas - Bersih			46,233,284		(1,693,248,319)	Net Liabilities

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

Mata uang	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ *December 31,* 2025	*Foreign currencies*
	Rp	Rp	
1 US$	17,998	16,782	US$ 1

36. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktvitas pendanaan termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

36. RECONCILIATION OF 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. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	1 Januari/ *January 1,* 2026	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan transaksi non kas/ *Non-cash changes*	30 September 2026/ *September 30 2026*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Liabilitas sewa	6,452,122	(6,700,000)	247,878	-	Lease liability
Utang obligasi Notes 2028	5,575,165,574	-	411,903,031	5,987,068,605	Bonds payable Notes 2028

	1 Januari/ *January 1,* 2025	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan transaksi non kas/ *Non-cash changes*	31 Desember/ *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Liabilitas sewa	12,948,594	(6,700,000)	203,528	6,452,122	Lease liability
Utang obligasi Notes 2028	6,435,906,999	(1,087,216,129)	226,474,704	5,575,165,574	Bonds payable Notes 2028

PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS NONKAS / SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH ACTIVITIES

	2026	2025	
	Rp '000	Rp '000	
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka	-	4,451,407	Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance
Penambahan properti investasi melalui utang	-	25,039,551	Increase in investment properties through incurrence of liabilities
Penambahan aset tetap melalui utang	-	7,498,432	Increase in property and equipment through incurrence of liabilities
Utang dividen	-	5,742,735	Dividend payable
Reklasifikasi dari persediaan - aset real estat ke properti investasi	17,134,877	446,454,109	Reclassification from inventories - real estate assets to investment properties
Reklasifikasi dari persediaan - aset real estat ke aset tetap	78,112,183	657,150,347	Reclassification from inventories - real estate assets to property and equipment

37. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN / 37. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 September/September 30, 2026					
	Aset keuangan pada biaya perolehan/ *Financial assets at amortized cost*	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ *Financial assets at fair value through profit or loss*	Aset keuangan pada FVTOCI *Financial asset at FVTOCI*	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ *Liabilities at amortized cost*	Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ *Financial liabilities at fair value through profit or loss*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar						**Current Financial Assets**
Bank dan deposito berjangka	4,538,170,779	-	-	-	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	978,675,026	-	-	-	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	113,780,520	-	-	-	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	180,974,104	-	-	-	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar						**Noncurrent Financial Assets**
Aset keuangan lainnya	3,452,521,501	4,335,161,086	202,046,645	-	-	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	-	344,425,466	-	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	9,264,121,930	4,679,586,552	202,046,645	-	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek						**Current Financial Liabilities**
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	306,021,140	-	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	139,421,823	-	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	364,333,966	-	Accrued expenses
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang						**Noncurrent Financial Liabilities**
Utang obligasi	-	-	-	5,987,068,605	-	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	-	-	501,429,151	-	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	7,298,274,685	-	Total Financial Liabilities

	31 Desember/December *31*, 2025					
	Aset keuangan pada biaya perolehan/ *Financial assets at amortized cost*	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ *Financial assets at fair value through profit or loss*	Aset keuangan pada FVTOCI Financial asset *at FVTOCI*	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ *Liabilities at amortized cost*	Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ *Financial liabilities at fair value through profit or loss*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar						**Current Financial Assets**
Bank dan deposito berjangka	5.185.736.360	-	-	-	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	685.041.836	-	-	-	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	147.487.692	-	-	-	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	144.550.595	-	-	-	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar						**Noncurrent Financial Assets**
Aset keuangan lainnya	3.851.913.757	2.551.918.786	255.737.362	-	-	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	-	241.555.500	-	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	10.014.730.240	2.793.474.286	255.737.362	-	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek						**Current Financial Liabilities**
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	306.731.407	-	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	198.696.761	-	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	319.951.033	-	Accrued expenses
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang						**Noncurrent Financial Liabilities**
Utang obligasi	-	-	-	5.575.165.574	-	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	-	-	479.446.259	-	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	6.879.991.033	-	Total Financial Liabilities

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

A. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen risiko mata uang asing

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing seperti pinjaman dan bunga pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dolar Amerika Serikat. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dinyatakan pada Catatan 35.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 3% (2025: 1%) dalam Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat yang relevan. 1% pada 2026 (2025: 1%) adalah tingkat sensitivitas yang

38. FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

A. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of its business, while managing exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

i. Foreign currency risk management

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions such as borrowings and accrued interest on such borrowings denominated in foreign currency.

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the U.S. Dollar. The Group's monetary assets and liabilities open position at September 30, 2026 and December 31, 2025 is detailed in Note 35.

The following table details the Group's sensitivity to a 3% (2025: 1%) increase/decrease in the Rupiah against U.S. Dollar. 1% in 2026 (2025: 1%) is the sensitivity rate used when reporting foreign

digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing.

currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates.

Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya untuk perubahan 3% pada tahun 2026 (2025: 1%) dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rupiah menguat 3% (2025: 1%) terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 3% (2025: 1%) dari Rupiah terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 3% change in foreign currency rates in 2026 (2025: 1%). The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rupiah strengthens 3% (2025: 1%) against the relevant currency. For a 3% (2025: 1%) weakening of the Rupiah against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

	2026 Rp '000	2025 Rp '000	
Laba rugi	811,387	40,086,727	Profit or loss

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo utang obligasi dan biaya yang masih harus dibayar dalam mata uang Dolar Amerika Serikat pada akhir periode pelaporan.

This is mainly attributable to the exposure to outstanding U.S. Dollar denominated bonds payable and accrued interest at the end of the reporting period.

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat untuk meningkatkan kemampuannya mengelola resiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari Notes 2028 (Catatan 18).

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against U.S. Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its Notes 2028 (Note 18).

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

ii. Interest rate risk management

Grup terekspos risiko suku bunga melalui dampak perubahan suku bunga dari utang obligasi.

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of interest rate changes on bonds payable.

Tidak ada analisis sensitivitas yang disiapkan karena Grup tidak mengharapkan efek material pada laba atau rugi Grup yang timbul dari efek perubahan yang mungkin terjadi terhadap suku bunga pada utang obligasi pada akhir periode pelaporan karena dikenakan tingkat bunga tetap.

No sensitivity analysis is prepared as the Group does not expect any material effect on the Group's profit or loss and equity arising from the effects of reasonably possible changes to interest rates on bonds payable at the end of the reporting period since it is subject to fixed interest rate.

iii. Manajemen risiko kredit

iii. Credit risk management

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

Overview of the Group's exposure to credit risk

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses, represents the Group's exposure to credit risk.

Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

Kategori/ *Category*	Deskripsi/*Description*	Dasar pengakuan ECL/ *Basis for recognizing ECL*
Lancar/ *Performing*	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ *The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*
Dicadangkan/ *Doubtful*	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ *Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.*	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ *Lifetime ECL - not credit-impaired*
Gagal bayar/ *In default*	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ *Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.*	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ *Lifetime ECL - credit-impaired*
Penghapusan/ *Write-off*	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ *There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.*	Saldo dihapuskan/ *Amount is written off*

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as maximum exposure to credit risk by credit risk rating grades:

	Peringkat Kredit External/ *External Credit Rating*	Peringkat Kredit Internal/ *Internal Credit Rating*	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ *12-month or lifetime ECL*	Jumlah tercatat bruto/ *Gross carrying amount*	Cadangan kerugian/ *Loss allowance*	Jumlah tercatat bersih/ *Net carrying amount*	
				Rp '000	Rp '000	Rp '000	
30 September 2026							'September 30, 2026
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	4,538,170,779	-	4,538,170,779	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya - lancar (Catatan 6)	AAA	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	978,771,397	(96,371)	978,675,026	Other current financial assets (Note 6)
Aset keuangan lainnya - tidak lancar (Catatan 6)	A, BBB, BBB-	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	7,989,729,232	(10,911,630)	7,978,817,603	Other non-current financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ *Lifetime ECL (simplified approach)*	115,430,046	(1,649,526)	113,780,520	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	N/A	Lancar/ *Performing*	EC L 12 bulan/*12-month ECL*	180,974,104	-	180,974,104	Other accounts receivable from third parties
					(12,657,527)		

	Peringkat Kredit External/ *External Credit Rating*	Peringkat Kredit Internal/ *Internal Credit Rating*	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ *12-month or lifetime ECL*	Jumlah tercatat bruto/ *Gross carrying amount*	Cadangan kerugian/ *Loss allowance*	Jumlah tercatat bersih/ *Net carrying amount*	
				Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31 Desember 2025							December 31, 2025
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	5.185.736.360	-	5.185.736.360	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya - lancar (Catatan 6)	AAA	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	687.037.664	(1.995.828)	685.041.836	Other current financial assets (Note 6)
Aset keuangan lainnya - tidak lancar (Catatan 6)	A, BBB, BBB-	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	6.677.247.344	(17.677.439)	6.659.569.905	Other non-current financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ *Lifetime ECL (simplified approach)*	149.102.880	(1.615.188)	147.487.692	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	N/A	Lancar/ *Performing*	EC L 12 bulan/*12-month ECL*	144.550.595	-	144.550.595	Other accounts receivable from third parties
					(21.288.455)		

(i) Untuk piutang usaha, Grup mempertimbangkan bahwa tidak terdapat peningkatan signifikan atas resiko gagal kredit atas piutang usaha semenjak pengakuan awal. Dalam menentukan ECL, Grup telah mempertimbangkan penerimaan kas, disesuaikan terhadap faktor yang spesifik atas mitra serta kondisi ekonomi umum atas industri dan menilai bahwa piutang memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Grup telah mengadopsi prosedur dalam memperluas persyaratan kredit kepada pelanggan dan dalam memantau risiko kreditnya. Grup hanya memberikan kredit kepada pihak lawan yang layak kredit. Kas ditempatkan pada lembaga yang layak kredit dan memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Meskipun eksposur kredit Grup terkonsentrasi terutama di Indonesia, tidak terdapat konsentrasi resiko kredit signifikan pada pelanggan atau kelompok pelanggan tertentu.

(i) For trade account receivables, the Group considered that there is no significant increase in credit risk of default since initial recognition for the trade receivables. In determining the ECL, Group has taken into consideration the cash receipts, adjusted for factors that are specific to the conterparties and general economic conditions of the industry and assessed that the receivables is subject to immaterial credit loss.

The Group has adopted procedures in extending credit terms to customers and in monitoring its credit risk. The Group only grants credit to credit worthy counterparties. Cash is held with creditworthy institutions and is subject to immaterial credit loss.

Although the Group credit exposure is concentrated mainly in Indonesia, it has no significant concentration of credit risk with any single customer or group of customers.

iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan panjang. Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

iv. Liquidity risk management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management which is in accordance with the liquidity requirement and the short-term, medium-term and long-term funding. The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ *Weighted average effective interest rate*	Kurang dari 1 tahun/ *Less than 1 year*	1 sampai 5 tahun/ *1 to 5 years*	Jumlah/ *Total*	
		Rp '000	Rp '000	Rp '000	
30 September 2026					**'September 30, 2026**
Instrumen tanpa bunga					Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		306,021,140	-	306,021,140	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		139,421,823	-	139,421,823	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		364,333,966	-	364,333,966	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	501,429,151	501,429,151	Tenants' deposits
Insrumen tingkat bunga tetap					Fixed interest rate instruments
Utang obilgasi	4.88%	292,565,477	6,293,908,587	6,586,474,064	Bonds payable
Jumlah		1,102,342,406	6,795,337,738	7,897,680,144	Total

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ *Weighted average effective interest rate*	Kurang dari 1 tahun/ *Less than 1 year*	1 sampai 5 tahun/ *1 to 5 years*	Jumlah/ *Total*	
		Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31 Desember 2025					**December 31, 2025**
Instrumen tanpa bunga					Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		306,731,407	-	306,731,407	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		198,696,761	-	198,696,761	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		319,951,033	-	319,951,033	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	479,446,259	479,446,259	Tenants' deposits
Insrumen tingkat bunga tetap					Fixed interest rate instruments
Utang obilgasi	4.88%	272,799,000	6,005,072,000	6,277,871,000	Bonds payable
Jumlah		1,098,178,201	6,484,518,259	7,582,696,460	Total

Tabel berikut merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup mengingat likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

The following tables detail the Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The tables have been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand the Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ *Weighted average effective interest rate*	Kurang dari 1 tahun/ *Less than 1 year*	1 sampai 5 tahun/ *1 to 5 years*	Jumlah/ *Total*	
		Rp '000	Rp '000	Rp '000	
30 September 2026					**'September 30, 2026**
Tanpa bunga					Non-interest bearing
Kas di bank		405,900,590	-	405,900,590	Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		65,423,951	-	65,423,951	Fund for replacement of hotel furniture , fixture and equipment
Piutang usaha dari pihak ketiga		113,780,520	-	113,780,520	Trade account receivable from third parties
Piutang lain lain dari pihak ketiga		180,974,104	-	180,974,104	Other account receivable from third parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Efek ekuitas yang tercatat di bursa		202,046,645	-	202,046,645	Listed equity securities
Instrumen tingkat bunga variabel					Variable interest rate instruments
Deposito berjangka	0,75% - 5,75%	4,199,277,593	-	4,199,277,593	Time deposit
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	0,75% - 3,75%	299,674,843	-	299,674,843	Restricted time deposits
Obligasi	2,00% - 7,32%	613,576,232	-	613,576,232	Bonds
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Obligasi	4,35% - 7,67%	-	3,452,521,501	3,452,521,501	Bonds
Pengelolaan Dana Nasabah Individu			309,543,165	309,543,165	Individual Customer Fund Management
Reksadana			4,025,617,921	4,025,617,921	Mutual Fund
Jumlah		6,080,654,478	7,787,682,587	13,868,337,065	Total

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ *Weighted average effective interest rate*	Kurang dari 1 tahun/ *Less than 1 year*	1 sampai 5 tahun/ *1 to 5 years*	Jumlah/ *Total*	
		Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31 Desember 2025					**December 31, 2025**
Tanpa bunga					Non-interest bearing
Kas di bank		397,688,865	-	397,688,865	Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		57,785,088	-	57,785,088	Fund for replacement of hotel furniture , fixture and equipment
Piutang usaha dari pihak ketiga		147,487,692	-	147,487,692	Trade account receivable from third parties
Piutang lain lain dari pihak ketiga		144,550,595	-	144,550,595	Other account receivable from third parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Efek ekuitas yang tercatat di bursa		255,737,362	-	255,737,362	Listed equity securities
Instrumen tingkat bunga variabel					Variable interest rate instruments
Deposito berjangka	0,75% - 5,75%	4,844,268,131	-	4,844,268,131	Time deposit
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	0,75% - 3,75%	275,709,455	-	275,709,455	Restricted time deposits
Obligasi	2,00% - 7,32%	353,543,121	-	353,543,121	Bonds
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Obligasi	4,35% - 7,67%	-	3,869,591,196	3,869,591,196	Bonds
Pengelolaan Dana Nasabah Individu		-	475,997,434	475,997,434	Individual Customer Fund Management
Reksadana		-	2,075,921,352	2,075,921,352	Mutual Fund
Jumlah		6,476,770,309	6,421,509,982	12,898,280,291	Total

Jumlah yang dicakup di atas untuk suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate financial liabilities are subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

Tabel berikut merinci analisis likuiditas Grup untuk instrumen derivatif keuangan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas masuk dan arus kas keluar bersih tidak didiskontokan kontraktual dari instrumen derivatif yang diselesaikan secara neto, dan arus masuk dan arus kas keluar bruto tidak didiskontokan atas derivatif tersebut yang mengharuskan penyelesaian secara bruto. Ketika jumlah utang atau piutang tidak tetap, jumlah yang diungkapkan telah ditentukan dengan mengacu pada suku bunga diproyeksikan seperti yang digambarkan oleh kurva *yield* pada akhir periode pelaporan.

The following table details the Group's liquidity analysis for its derivative financial instruments. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual net cash inflows and outflows on derivative instruments that settle on a net basis, and the undiscounted gross inflows and outflows on those derivatives that require gross settlement. When the amount payable or receivable is not fixed, the amount disclosed has been determined by reference to the projected interest rates as illustrated by the yield curves at the end of the reporting period.

	Less than 1 year	1-5 tahun / *1-5 years*	5 tahun / *5+ years*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
30 September 2026				**'September 30, 2026**
Penyelesaian bersih:				Net settled:
Aset				Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	344,425,466	-	Derivative financial instruments
31 Desember 2025				**December 31, 2025**
Penyelesaian bersih:				Net settled:
Aset				Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	241,555,500	-	Derivative financial instruments

B. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup dan memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), utang obligasi (Catatan 18) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 20), tambahan modal disetor (Catatan 21), Penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 22).

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan *review* struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari *review* ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2025.

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

B. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), bonds payable (Note 18) and shareholders' equity, consisting of capital stock (Note 20), additional paid-in capital (Note 21), other comprehensive income, retained earnings and non-controlling interests (Note 22).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2025.

The gearing ratio as of September 30,, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

	30 September / *September 30,* 2026	31 Desember / *December 31,* 2025	
	Rp '000	Rp '000	
Pinjaman	5,987,068,605	5,575,165,574	Debt
Kas dan setara kas	4,539,754,232	5,185,736,360	Cash and cash equivalents
Pinjaman - bersih	1,447,314,373	389,429,214	Net debt
Ekuitas	27,406,217,834	26,622,843,607	Equity
Rasio pinjaman bersih terhadap ekuitas	5.28%	1.46%	Net debt to equity ratio

39. PENGUKURAN NILAI WAJAR

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Kecuali sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya karena jangka pendek atau berdasarkan bunga pasar.

39. FAIR VALUE MEASUREMENTS

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Except as detailed in the following table, the management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values due to short term or carry market interest.

	Nilai tercatat/ *Carrying amount* Rp '000	Nilai wajar/ *Fair value* Rp '000	
30 September 2026			**September 30, 2026**
Investasi obligasi	4,077,105,734	3,667,315,639	Investment in bonds
Utang obligasi	5,987,068,605	5,833,125,463	Bonds payable
31 Desember 2025			**December 31, 2025**
Investasi obligasi	4,223,134,318	4,336,630,450	Investment in bonds
Utang obligasi	5,575,165,574	5,488,471,749	Bonds payable

Untuk investasi pada obligasi yang dinilai menggunakan teknik penilaian berdasarkan input signfikan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3), Grup menangguhkan selisih antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi. Setelah pengakuan awal, selisih tersebut dibebankan ke laba rugi seiring dengan perubahan pada faktor-faktor terkait termasuk jangka waktu obligasi.

For investments in bonds valued using techniques based on significant unobservable inputs (Level 3), the Group defers the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequent to the initial recognition, the difference is charged to profit or loss following changes in relevant factors including the tenor of the bonds.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

Nilai wajar instrumen derivatif dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

The fair values of derivative instruments are calculated using quoted prices. Where such price are not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves fosr derivatives for option pricing models for optional derivatives.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset dan liabilitas Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar berdasarkan pada:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilites

The following table summarizes the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

30 September 2026	Tingkat 1/ *Level 1* Rp '000	Tingkat 2/ *Level 2* Rp '000	Tingkat 3/ *Level 3* Rp '000	Jumlah/ *Total* Rp '000	September 30, 2026
Aset yang diukur pada nilai wajar					Asset measured of fair value
Aset keuangan					Financial assets
Aset keuangan pada FVTOCI					Financial assets at FVTOCI
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	202,046,645			202,046,645	Listed equity securities
Aset keuangan pada FVTPL					Financial assets at FVTPL
Instrumen keuangan derivatif	-	344,425,466	-	344,425,466	Financial instrument derivative
Pengelolaan Dana Nasabah Individu		309,543,165		309,543,165	Individual Customer Fund Management
Reksadana		4,025,617,921		4,025,617,921	Mutual Fund
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Aset nonkeuangan					Non-financial assets
Properti investasi dan aset tetap	-	-	41,423,183,000	41,423,183,000	Investment properties and property and equipments
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	5,833,125,463	-	-	5,833,125,463	Bond payable

31 Desember 2025	Tingkat 1/ *Level 1* Rp '000	Tingkat 2/ *Level 2* Rp '000	Tingkat 3/ *Level 3* Rp '000	Jumlah/ *Total* Rp '000	December 31, 2025
Aset yang diukur pada nilai wajar					Asset measured of fair value
Aset keuangan					Financial assets
Aset keuangan pada FVTOCI					Financial assets at FVTOCI
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	255,737,362	-	-	255,737,362	Listed equity securities
Aset keuangan pada FVTPL					Financial assets at FVTPL
Instrumen keuangan derivatif	-	241,555,500	-	241,555,500	Financial instrument derivative
Pengelolaan Dana Nasabah Individu	-	475,997,434	-	475,997,434	Individual Customer Fund Management
Reksadana	-	2,075,921,352	-	2,075,921,352	Mutual Fund
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Aset nonkeuangan					Non-financial assets
Properti investasi dan aset tetap	-	-	41,423,183,000	41,423,183,000	Investment properties and property and equipments
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	5,488,471,749	-	-	5,488,471,749	Bond payable

40. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 89 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2026

40. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 88 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issuance by the Board of Directors on October 30, 2026.