PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAK/ *AND ITS SUBSIDIARIES*

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang berakhir Pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025
(Tidak Diaudit)

Interim Consolidated Financial Statements As of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the Nine Months Periods Ended September 30, 2026 and 2025
(Unaudited)

Daftar Isi

Halaman/
Page

Table of Contents

Surat Pernyataan Direksi		***Directors' Statement Letter***
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026		***Consolidated Financial Statements For the Period Ended September 30, 2026***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	*Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	*Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	*Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8	*Notes to the Consolidated Financial Statements*

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA

BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT ON THE RESPONSIBILITY FOR INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT AS OF SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025 AND FOR NINE MONTH PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

We, the undersigned,

1. Nama/*Name* : **JEFRI DARMADI**
   No. Identitas/*Id Number* : 3171062211600003
   Alamat Kantor/*Office Address* : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920
   Alamat/*Address* : Jl. Bondowoso No. 15, RT 004, RW 005 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat
   Nomor Telepon/*Phone Number* : (021) 5220568
   Jabatan/*Title* : Presiden Direktur/*President Director*

2. Nama/*Name* : **ANTON GOENAWAN**
   No. Identitas/*Id Number* : 3173022401680006
   Alamat Kantor/*Office Address* : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920
   Alamat/*Address* : Jl. Pulo Macan V/38-40, RT 014, RW 005 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Phone Number* : (021) 5220568
   Jabatan/*Title* : Direktur/*Director*

Menyatakan bahwa :

Hereby declare :

1. Kami yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Interim PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan Entitas Anaknya ("**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan dan Entitas Anaknya**");

   *We are responsible towards the preparation and presentation of the Interim Consolidated Financial Statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and Its Subsidiaries ("**The Interim Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries**");*

2. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;

   The Interim Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;

3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;

   a. *All information in the Interim Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been fully and accurately disclosed;*

Setiabudi 2 Building, 3A Floor
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan
Jakarta 12920, Indonesia
t 021 522 0568
f 021 522 8649
www.jsi.co.id

b. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;

b. *The Interim Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, and do not omit correct information or material facts;*

4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anaknya.

4. *We are responsible for the internal control system of the Company and Its Subsidiaries.*

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

In witness whereof, the undersigned have drawn up this statement truthfully.

Jakarta, 30 Oktober / October 30, 2026
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk



JEFRI DARMADI
Presiden Direktur/
President Director

ANTON GOENAWAN
Direktur/*Director*
(Membawahi bidang Akuntansi dan Keuangan/
In charge of Accounting and Finance Department)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
As of September 30, 2026 (Unaudited)
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	4	1.810.494.106	1.736.955.184	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha	6	105.600.034	77.792.794	*Trade receivables*
Piutang lain-lain		9.499.316	9.654.114	*Other receivables*
Investasi jangka pendek	7	9.194.366	8.462.563	*Short-term investment*
Persediaan	8	10.824.961	11.109.079	*Inventories*
Aset real estat	10	199.901.409	224.024.331	*Real estate assets*
Pajak dibayar di muka	17a	35.297.667	25.027.089	*Prepaid taxes*
Biaya dibayar di muka dan uang muka	11a	32.958.959	18.908.251	*Prepaid expenses and advances*
Jumlah Aset Lancar		**2.213.770.818**	**2.111.933.405**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Pajak dibayar di muka	17a	19.796.089	19.792.481	*Prepaid taxes*
Estimasi tagihan pajak	17b	2.561.744	5.913.949	*Estimated claims for tax refund*
Piutang pihak berelasi	35	94.035.535	42.183.921	*Due from related parties*
Aset pajak tangguhan	17h	36.099.736	31.926.128	*Deferred tax assets*
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	5	20.983.117	25.948.324	*Restricted cash and cash equivalents*
Investasi pada entitas asosiasi	9	104.912.274	107.840.356	*Investment in an associate*
Aset real estat	10	1.442.037.046	1.381.864.741	*Real estate assets*
Aset tetap	12, 38	1.469.125.298	1.529.363.085	*Fixed assets*
Properti investasi	13	896.864.208	888.785.632	*Investment properties*
Aset hak guna	14a	205.441.023	219.847.426	*Right-of-use asset*
Uang muka pembelian aset	11b	28.914.715	44.826.184	*Advances for acquisition of assets*
Aset takberwujud	15	64.452.357	68.434.627	*Intangible assets*
Aset tidak lancar lainnya		2.502.487	3.296.926	*Other non-current assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar		**4.387.725.629**	**4.370.023.780**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET		**6.601.496.447**	**6.481.957.185**	***TOTAL ASSETS***

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)
As of September 30, 2026 (Unaudited)
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Pinjaman jangka pendek	20a	31.000.447	61.957.282	*Short-term loans*
Utang usaha				*Trade payables*
kepada pihak ketiga	16	84.280.274	66.725.084	*to third parties*
Utang lain-lain	18b	208.607.538	180.905.203	*Other payables*
Utang pajak	17c	87.454.827	73.902.234	*Taxes payable*
Beban akrual	18a	102.791.092	96.369.303	*Accrued liabilities*
Liabilitas imbalan kerja				*Short-term employee*
jangka pendek	34	41.002.385	43.593.683	*benefits liabilities*
Bagian liabilitas jangka panjang dan lainnya yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Current maturities of long-term liabilities and others:*
Jaminan dan uang				*Deposits and*
muka diterima	19	79.170.464	81.122.574	*advances received*
Pinjaman dari kreditur dalam				*Loans from local and*
negeri dan luar negeri	20b	415.143.705	370.216.216	*foreign lenders*
Liabilitas sewa	14b	47.201.082	47.527.064	*Lease liabilities*
Pendapatan yang ditangguhkan	22	112.124.748	92.709.358	*Unearned income*
Liabilitas kontrak	21	44.248.135	76.324.266	*Contract liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**1.253.024.697**	**1.191.352.267**	***Total Current Liabilities***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Liabilitas pajak tangguhan	17h	194.185	194.185	*Deferred tax liabilities*
Liabilitas diestimasi atas				*Estimated liabilities for*
pembangunan prasarana				*development of infrastructure*
dan fasilitas umum	23	5.195.802	5.195.802	*and public facilities*
Liabilitas imbalan kerja				*Long-term employee*
jangka panjang	34	45.231.083	46.333.218	*benefits liabilities*
Jaminan dan uang muka				*Deposits and*
diterima	19	52.468.041	50.372.657	*advances received*
Pinjaman dari kreditur dalam				*Loans from local and*
negeri dan luar negeri	20b	1.365.861.624	1.724.459.865	*foreign lenders*
Pendapatan yang ditangguhkan	22	15.686.802	26.394.647	*Unearned income*
Liabilitas kontrak	21	6.934.816	5.949.911	*Contract liabilities*
Liabilitas sewa	14b	302.245.888	287.243.159	*Lease liability*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**1.793.818.241**	**2.146.143.444**	***Total Non-current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS		**3.046.842.938**	**3.337.495.711**	***TOTAL LIABILITIES***

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)
As of September 30, 2026 *(Unaudited)*
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
EKUITAS				***EQUITY***
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK				***EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY***
Modal saham				*Capital stock*
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh) per saham				*Rp500 par value (full amount) per share*
Modal dasar - 3.430.400.000 saham				*Authorized - 3,430,400,000 shares*
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.318.736.000 saham	25	1.159.368.000	1.159.368.000	*Issued and fully paid - 2,318,736,000 shares*
Tambahan modal disetor	26	(361.197.103)	(361.197.103)	*Additional paid-in capital*
Laba (rugi) yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi jangka pendek yang diklasifikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain		(478.797)	(10.438)	*Unrealized gain (loss) from changes in fair value of short term investment classified as fair value through other comprehensive income*
Saldo laba				*Retained earnings*
Dicadangkan	33	14.600.000	13.600.000	*Appropriated*
Tidak dicadangkan		2.177.781.915	1.837.580.096	*Unappropriated*
Komponen ekuitas lainnya				*Other components of equity*
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak	27	50.479.089	50.479.089	*Share in other changes of equity of a subsidiary*
Selisih transaksi pihak nonpengendali	43	(267.269.538)	(268.490.026)	*Difference in transactions with non-controlling interest*
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		2.773.283.566	2.431.329.618	*Total equity attributable to the owners of the Parent entity*
Kepentingan non pengendali	24	781.369.943	713.131.856	*Non-controlling interests*
JUMLAH EKUITAS		**3.554.653.509**	**3.144.461.474**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**6.601.496.447**	**6.481.957.185**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL 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 (Unaudited)
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan		2.011.500.903	1.651.722.235	*Revenue from contracts with customers*
Pendapatan sewa		160.326.447	143.976.389	*Rental income*
JUMLAH PENDAPATAN	28	2.171.827.350	1.795.698.624	***TOTAL REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	29	(633.342.650)	(556.233.891)	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO		**1.538.484.700**	**1.239.464.733**	***GROSS PROFIT***
Beban usaha	30	(803.029.510)	(759.562.937)	*Operating expenses*
Beban operasi lain-lain		(4.764.531)	(4.967.968)	*Other operating expenses*
Pendapatan operasi lain-lain		6.629.680	7.775.087	*Other operating income*
LABA USAHA		**737.320.339**	**482.708.915**	***PROFIT FROM OPERATIONS***
Bagian laba entitas asosiasi	9	1.071.918	1.294.065	*Equity in gain of an associate*
Laba (rugi) selisih kurs - neto		(38.811.678)	(21.996.607)	*Foreign exchange gain (loss) - net*
Beban keuangan	31b	(129.837.430)	(160.505.383)	*Finance cost*
Pendapatan keuangan	31a	35.744.253	35.334.849	*Finance income*
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**605.487.402**	**336.835.839**	***PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE***
Pajak final	17g	(29.696.852)	(22.561.185)	*Final tax*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**575.790.550**	**314.274.654**	***PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - NETO	17d	**(89.289.606)**	**(68.533.056)**	***INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES) - NET***
LABA TAHUN BERJALAN		**486.500.944**	**245.741.598**	***PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)***
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				***Item that will be reclassified to profit or loss***
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas		--	4.971.248	*Fair value adjustment on cash flow hedging instruments*
Keuntungan/ (Kerugian) yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar surat berharga yang diklasifikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain		(468.359)	285.980	*Unrealized gain/ (loss) from changes in fair value of marketable securities classified as fair value through other comprehensive income*
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		--	(1.076.234)	*Income tax relating to item that will be reclassified to profit or loss*
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				***Item that will not be reclassified to profit or loss***
Pengukuran kembali program imbalan pasti		--	--	*Remeasurements on defined benefits plan*
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		--	--	*Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss*
JUMLAH PENGHASILAN/ (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN		**(468.359)**	**4.180.994**	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME/ (LOSS) FOR THE YEAR***
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**486.032.585**	**249.922.592**	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				***PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:***
Pemilik entitas induk		399.170.219	231.180.544	*Owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali		87.330.725	14.561.054	*Non-controlling interests*
JUMLAH		**486.500.944**	**245.741.598**	***TOTAL***
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:***
Pemilik entitas induk		398.701.860	234.972.036	*Owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali	24	87.330.725	14.950.556	*Non-controlling interests*
JUMLAH		**486.032.585**	**249.922.592**	***TOTAL***
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (DALAM RUPIAH PENUH)	32	**172**	**100**	***BASIC PROFIT PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (IN FULL RUPIAH AMOUNT)***

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada
Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGE IN EQUITY
For the Nine Months Period Ended
September 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ *Total Equity Attributable to Owners of the Parent*										
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Issued and Fully Paid Share Capital* Rp	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital* Rp	Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Bagian Atas Perubahan Lainnya dari Ekuitas Entitas Anak/ *Share in Other Changes of Equity of a Subsidiary* Rp	Selisih Transaksi Pihak Non-pengendali/ *Difference in Transactions with Non-Controlling Interest* Rp	Laba (rugi) yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi jangka pendek yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain/ *Unrealized gain (loss) from changes in fair value of short term investment classified as fair value through other comprehensive income* Rp	Penyesuaian Nilai wajar atas Instrumen Lindung Nilai Arus Kas/ *Fair value Adjustment on Cash Flow Hedging Instrument* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	Kepentingan Non-pengendali/ *Non-controlling Interests* Rp	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity* Rp
			Dicadangkan/ *Appropriated* Rp	Tidak dicadangkan*)/ *Unappropriated*)* Rp							
Saldo pada tanggal 1 Januari 2025/ ***Balance as of January 1, 2025***	1.159.368.000	(361.197.103)	12.600.000	1.588.308.745	49.619.631	(272.307.486)	(305.775)	311.948	2.176.397.960	750.336.820	2.926.734.780
Pencadangan umum/ *Appropriation for general reserves*	--	--	1.000.000	(1.000.000)	–	--	--	--	–	–	–
Dividen Tunai/ *Cash Dividend*	–	--	--	(46.374.720)	–	--	--	--	(46.374.720)	(11.544.333)	(57.919.053)
Penurunan modal disetor/ Reduction in paid-up capital	--	--	–	–	–	--	–	–	–	(33.750.000)	(33.750.000)
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan/ *Total comprehensive income for the period*	–	–	–	231.180.544	--	–	285.980	3.505.512	234.972.036	14.950.556	249.922.592
Saldo pada tanggal 30 September 2025/ ***Balance as of September 30, 2025***	1.159.368.000	(361.197.103)	13.600.000	1.772.114.569	49.619.631	(272.307.486)	(19.795)	3.817.460	2.364.995.276	719.993.043	3.084.988.319
Saldo pada tanggal 1 Januari 2026 ***Balance as of January 1, 2026***	1.159.368.000	(361.197.103)	13.600.000	1.837.580.096	50.479.089	(268.490.026)	(10.438)	–	2.431.329.618	713.131.856	3.144.461.474
Pencadangan umum/ *Appropriation for general reserves*	--	--	1.000.000	(1.000.000)	–	--	–	–	–	--	–
Dividen Tunai/ *Cash Dividend*	–	--	--	(57.968.400)	–	--	--	--	(57.968.400)	(13.632.150)	(71.600.550)
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan/ *Total comprehensive income for the period*	–	--	--	399.170.219	–	--	(468.359)	–	398.701.860	87.330.725	486.032.585
Perolehan saham nonpengendali/ *Acquisition shares of non-controlling interest*	–	--	--	–	–	1.220.488	--	--	1.220.488	(5.460.488)	(4.240.000)
Saldo pada tanggal 30 September 2026 ***Balance as of September 30, 2026***	1.159.368.000	(361.197.103)	14.600.000	2.177.781.915	50.479.089	(267.269.538)	(478.797)	–	2.773.283.566	781.369.943	3.554.653.509

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Nine Months Period Ended September 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan		2.369.785.431	1.929.981.193	*Cash receipts from customers*
Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga		(1.021.870.649)	(830.382.866)	*Payments to suppliers and third parties*
Pembayaran kepada karyawan		(260.532.656)	(243.637.140)	*Payments to employees*
Penerimaan bunga		32.376.313	28.985.320	*Interest received*
Pembayaran pajak pembangunan daerah		(178.141.923)	(165.840.822)	*Payments for local development taxes*
Penerimaan dari tagihan pajak		--	678.143	*Receipt of claim for tax refund*
Pembayaran beban bunga dan keuangan		(87.076.498)	(108.316.399)	*Payment for interest and financial charges*
Pembayaran pajak lainnya		(135.682.766)	(110.901.135)	*Payment for other taxes*
Kas neto diperoleh dari aktivitas operasi		**718.857.252**	**500.566.294**	***Net cash provided by operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	12	(80.032.466)	(46.895.425)	*Acquisition of fixed assets*
Penerimaan Dividen	9	4.000.000	5.000.000	*Dividend received*
Pinjaman kepada pihak berelasi		(60.575.513)	--	*Due from related parties*
Perolehan saham nonpengendali pada entitas anak		(4.240.000)	–	*Acquisition share of non-controlling interest in subsidiaries*
Penurunan neto kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	5	4.965.207	5.814.717	*Net decrease in restricted cash and cash equivalent*
Penerimaan penjualan aset tetap		-	450.450	*Proceed from sale of fixed assets*
Perolehan properti investasi	13	(21.505.708)	(13.382.793)	*Acquisition of investment properties*
Kas neto digunakan untuk aktivitas investasi		**(157.388.480)**	**(49.013.051)**	***Net cash used in investing activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Dividen tunai		(71.600.550)	(57.919.053)	*Cash dividend*
Pembayaran penurunan modal saham entitas anak kepada pihak nonpengendali		-	(33.750.000)	*Payment for reduction in Paid in Capital to non controlling interest*
Penambahan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri		4.600.000	9.449.308	*Proceeds of loans from local and foreign lenders*
Pembayaran pokok liabilitas sewa		(25.575.369)	(28.337.781)	*lease liabilities*
Pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	20b	(455.923.372)	(331.647.103)	*Payments of loans to local and foreign lenders*
Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan		**(548.499.291)**	**(442.204.629)**	***Net cash used in financing activities***
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		**12.969.481**	**9.348.614**	***NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		60.569.441	27.218.766	*Effect of foreign exchange rate changes*
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		**1.736.955.184**	**1.677.492.772**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD***
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE		**1.810.494.106**	**1.714.060.152**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD***

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

1. Umum

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dalam kerangka Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 juncto Undang-undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta Pendirian No. 4 tanggal 2 Juli 1975 dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 15 tanggal 11 September 1975, dari notaris yang sama. Akta pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1976, Tambahan No. 204. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan No. 124 tanggal 27 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, mengenai persetujuan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-0059574.AH.01.02 TAHUN 2022 tanggal 22 Agustus 2022. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0281780 tanggal 22 Agustus 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan melakukan usaha di bidang *real estate*, penyediaan akomodasi, dan aktivitas penyewaan dan guna usaha tanpa hak opsi, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 1977.

1. General

1.a. The Company's Establishment

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk ("the Company") was established in the Republic of Indonesia within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 as amended by Law No. 12 year 1970 based on Establishment Deed No. 4 dated July 2, 1975 made in the presence of Imas Fatimah, S.H., Notary in Jakarta, as amended by Notarial Deed No. 15 dated September 11, 1975 by the same notary. The deed of establishment and its amendment were approved by the Ministry of Justice of the Republic pof Indonesia in its Decision Letter No. Y.A.5/126/17 dated March 15, 1976 and were published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 23 dated March 19, 1976, Supplement No. 204. The Company's Articles of Association have been amended from time to time, most recently by Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders of the Company No. 124 dated July 27, 2022 which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., Notary in Jakarta, regarding the acceptance of amendments of the Company's articles of association. The change has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-0059574.AH.01.02.TAHUN 2022 dated August 22, 2022. Acceptance of Notification of Changes to the Company's Articles of Association has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0281780 dated August 22, 2022.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities of real estate, accommodation inclusion, and leasing and business use activities without option rights, either conducted by the Company or in cooperation with other parties. The Company started its commercial operations in 1977.

Entitas induk langsung dan entitas induk terakhir (*ultimate parent*) dari Perusahaan dan entitas anak adalah PT Jan Darmadi Investindo. Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

The direct parent and the ultimate parent of the Company and its subsidiaries is PT Jan Darmadi Investindo. The Company and its subsidiaries collectively referred to as "the Group".

Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920.

The Company is domiciled in South Jakarta and its head office is located at Setiabudi 2 Building, 3A Floor, H.R. Rasuna Said Street Kav. 62, Jakarta 12920.

1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal ("BAPEPAM") melalui surat No. F-2866/PM/1997 untuk melakukan penawaran umum atas saham perdana Perusahaan sejumlah 50.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Januari 1998, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia bersama-sama dengan 486.000.000 saham pendiri, atau keseluruhannya 536.000.000 saham.

1.b. The Company's Public Offering

On December 12, 1997, the Company obtained the notice of effectivity for the initial public offering of its 50,000,000 shares from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency ("BAPEPAM") in his letter No. F-2866/PM/1997. On January 12, 1998, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange together with 486,000,000 founders' shares or totaling 536,000,000 shares.

Pada tanggal 14 November 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua BAPEPAM melalui surat No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2002.

On November 14, 2002, the Company obtained the statement of effectivity from the Chairman of BAPEPAM in his letter No. S-2460/PM/2002 for the rights issue of its 1,782,736,000 shares. On December 11, 2002, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

1.c. Kepentingan dalam Entitas Lain / *Interests in Other Entities*

Entitas Anak / *Subsidiaries*

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak sebagai berikut:

The Company has ownership interest of more than 50%, directly or indirectly, in the following subsidiaries:

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ *Subsidiaries, Business Activities and Domiciles*	Komersial Dimulai/ *Year of Commercial Operations Started*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*		Sebelum Eliminasi/ *Total Assets in Million Rupiah Before Elimination*	
		2026	2025	2026	2025
Dimiliki langsung oleh Perusahaan/ *Held directly by the Company*					
PT Belitung Resor Internasional ("BRI")					
Properti / *Property*					
Jakarta	*)	99.99%**	99.99%**	55.171	55.292
PT Puri Prima Development ("PPD")					
Properti / *Property*					
Jakarta	*)	99,99%	99,99%	80.874	80.160
PT Hotel Investama Realty ("HIR")					
Perhotelan / *Hotel*					
Jakarta	2014	99.97%**	99.97%**	125.133	129.106
PT Hotel Cikini Realty ("HCR")					
Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ *Hotel and rental of retail center*					
Jakarta	2008	99.58%**	99.58%**	41.682	42.819
PT Permata Hijau ("PH")					
Real estat/ *Real estate*					
Jakarta	1970	79,80%	79,80%	47.405	73.157
PT Metropolitan Realty International ("MRI")					
Perhotelan/ *Hotel*					
Jakarta	1971	75,00%	75,00%	134.757	166.238
PT Bali Nusadewata Village ("BNV")					
Penyewaan pusat ritel/ *Rental of retail center*					
Bali	1992	75,00%	75,00%	212.929	199.212
PT Skyline Building ("SB")					
Gedung perkantoran/ *Office building*					
Jakarta	1976	65,00%	65,00%	114.111	115.127
PT Antilope Madju ("AM")					
Real estat dan perhotelan/ *Real estate and hotel*					
Jakarta dan/ *and* Yogyakarta	1980	60,00%	60,00%	2.186.752	2.036.925
PT Wynncor Bali ("WB")					
Perhotelan/ *Hotel*					
Bali	1973	90,00%	90,00%	2.522.203	2.442.462
Held through PT Hotel Investama Realty (HIR)					
PT Bumi Kelola Selaras ("BKS")					
Perhotelan/ *Hotel*					
Jakarta	*)	99.93%**	99.93%**	60.740	60.756
PT Bangun Hotel Nusantara ("BHN")					
Perhotelan/ *Hotel*					
Semarang	2014	99.93%**	99.93%**	61.670	67.782
Dimiliki melalui BHN/ *Held through BHN*					
PT Hotel Kemang Realty ("HKR")					
Perhotelan/ *Hotel*					
Jakarta	2013	99.99%**	99.99%**	22.444	24.388
PT Hotel Yogya Realty ("HYR")					
Perhotelan/ *Hotel*					
Yogyakarta	2014	99.97%**	99.97%**	11.594	13.826

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ *Subsidiaries, Business Activities and Domiciles*	Komersial Dimulai/ *Year of Commercial Operations Started*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 2026	2025	Sebelum Eliminasi/ *Total Assets in Million Rupiah Before Elimination* 2026	2025
Dimiliki melalui PT Antilope Madju ("AM")/ *Held through PT Antilope Madju ("AM")*					
PT Copylas Indonesia ("CI") Real Estat/ *Real Estate* Jakarta	1992	94,20%	94,20%	1.566.130	1.456.816
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") Real Estat/ *Real Estate* Yogyakarta	2015	55,00%	55,00%	38.510	46.819
PT Natuna Resor Internasional ("NRI") Real Estat/ *Real Estate* Jakarta	*)	92.00%**	92.00%**	76.577	76.538
Dimiliki melalui PT Copylas Indonesia ("CI")/ *Held through PT Copylas Indonesia ("CI")*					
PT Medan Raya Perkasa ("MRP") Properti/ *Property* Medan	2022	58.93%***	58.93%***	562.566	499.059
Dimiliki melalui PT Metropolitan Realty International ("MRI")/ *Held through PT Metropolitan Realty International ("MRI")*					
PT Hotel Pekalongan Realty ("HPR") Perhotelan/ *Hotel* Jakarta	*)	99.20%**	99.20%**	180	179

*) Belum beroperasi secara komersial/ *Has not started commercial operation*
**) Total persentase kepemilikan Grup adalah sebanyak 100%/ *Total of the Group's percentage of ownership are 100%*
***) Perusahaan memiliki kepemilikan langsung di MRP sebanyak 17,53%/*The company has direct ownership of shares in MRP of 17.53%.*

Entitas Asosiasi

Informasi mengenai Entitas Asosiasi yang dimiliki oleh Grup pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Associate

Information about the Group's associate as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

Entitas Asosiasi/ *Associate*	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ *Year of Commercial Operations Started*	Kegiatan Usaha/ *Business Activities*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 2026	2025
PT Permata Asrigriya Lestari	1991	Real estat/ *Real estate*	50%	50%
Layan Beachside Resort Co., Ltd	*)	Hotel/ *Hotel*	49%	49%
Layan Estate Group Co., Ltd	*)	Real estat/ *Real estate*	49%	49%

Operasi Bersama

Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan pihak berelasi, PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama produk Setiabudi SkyGarden (Catatan 36).

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Summit Residential Indonesia, menandatangani perjanjian kerja sama operasi (Catatan 36).

Joint Operation

In June 30, 2010, the Company and PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), a related party, entered into an agreement to construct a new apartment project, with product name Setiabudi SkyGarden (Note 36).

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development Indonesia and PT Summit Residential Indonesia, entered into a joint operation agreement (Note 36).

1.d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 14 tanggal 2 Juli 2026 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

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

Based on the Deed No. 14 dated July 2, 2026, which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., Notary in Jakarta, the Company's Board of Commissioners and Board of Directors at September 30, 2026 and December 31, 2025 consist of the following:

	30 Sep. 2026/ *Sep. 30, 2026*	**31 Des. 2025/ *Dec. 31, 2025***	
Dewan Komisaris			***Board of Commissioners***
Presiden Komisaris	Lim Merry	Purwo Hari Prawiro *)	*President Commissioner*
Komisaris	Jerry Hua-Lin Wang	Lim Merry	*Commissioner*
Komisaris	-	Jerry Hua-Lin Wang	*Commissioner*
Komisaris Independen	Gunawan Tenggarahardja	Gunawan Tenggarahardja	*Independent Commissioner*
Komisaris Independen	Eddy	Eddy	*Independent Commissioner*
Direksi			***Board of Directors***
Presiden Direktur	Jefri Darmadi	Jefri Darmadi	*President Director*
Direktur	Lie Erfurt Chandra Putra Asali	Lie Erfurt Chandra Putra Asali	*Director*
Direktur	Fred Perry Martono	Fred Perry Martono	*Director*
Direktur	Anton Goenawan	Anton Goenawan	*Director*
Direktur	Bram Van Hoof	Bram Van Hoof	*Director*

*) Meninggal dunia pada 8 November 2025

) Passed away at November 8, 2025

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, members of the Company's Audit Committee are as follows:

	30 Sep. 2026/ *Sep. 30, 2026*	**31 Des. 2025/ *Dec. 31, 2025***	
Komite Audit			***Audit Committee***
Ketua	Eddy	Eddy	*Chairman*
Anggota	Heppy Indrayati	Heppy Indrayati	*Member*
Anggota	Budiana	Budiana	*Member*

Corporate Secretary Perusahaan pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah Asan Effendy.

The Company's Corporate Secretary as of September 30, 2026 and December 31, 2025 is Asan Effendy.

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki karyawan tetap masing-masing 493 dan 497 orang (tidak diaudit).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has 493 and 497 employees, respectively (unaudited).

1.e. Proyek-proyek Grup

Proyek-proyek Grup, pada tanggal 30 September 2026 adalah:

1.e. The Group's Projects

The Group's projects as of September 30, 2026, are as follows:

Entitas/ *Entity*	Nama proyek/ *Project Name*	Keterangan/ *Description*
Perusahaan/ *The Company*	- Setiabudi One	Penyewaan pusat ritel/ *Rental of retail center*
	- Setiabudi 2 Building	Gedung perkantoran/ *Office building*
	- Setiabudi Atrium	Gedung perkantoran/ *Office building*
	- One Satrio	Penyewaan pusat ritel/ *Rental of retail center*
	- Setiabudi Residences	Unit apartemen/ *Apartment units*
	- Setiabudi SkyGarden	Unit apartemen/ *Apartment units* (Catatan 36)/ *(Note 36)*
	- Ibis Budget Jakarta Menteng	Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ *Hotel and rental of retail center*
	- Mercure Resort Sanur	Perhotelan/ *Hotel*
PT Metropolitan Realty International	- Mercure Convention Center	Perhotelan/ *Hotel*
PT Hotel Cikini Realty	- Ibis Budget Jakarta Cikini	Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ *Hotel and rental of retail center*
PT Permata Hijau	- Taman Permata Buana	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ *Sale of plots of land and building*
PT Bali Nusadewata Village	- Bali Collection	Penyewaan pusat ritel/ *Rental of retail center*
	- Hyarta Ecovillage *)	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ *Sale of plots of land and building*
PT Skyline Building	- Menara Cakrawala	Gedung perkantoran/ *Office building*
PT Wynncor Bali	- Hyatt Regency Bali	Perhotelan/ *Hotel*
	- Andaz Bali	Perhotelan/ *Hotel*
	- Grand Hyatt Bali	Perhotelan/ *Hotel*
PT Antilope Madju	- Hyatt Regency Yogyakarta	Perhotelan/ *Hotel*
PT Copylas Indonesia	- Puri Botanical	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ *Sale of plots of land and building*
	- Branz Puri Botanical *)	Unit apartemen/ *Apartment units*
PT Darsana Tempa Internasional	- Hyarta Ecovillage	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ *Sale of plots of land and building*
PT Hotel Kemang Realty	- POP! Hotel Kemang	Perhotelan/ *Hotel*
PT Hotel Yogya Realty	- POP! Hotel Malioboro	Perhotelan/ *Hotel*
PT Bangun Hotel Nusantara	- POP! Hotel Pemuda	Perhotelan/ *Hotel*
PT Medan Raya Perkasa	- Savanna Sumatera, Deli Serdang	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ *Sale of plots of land and building*

*) dalam proses pembangunan/ *in construction process*

1.f. Tanggung Jawab Manajemen dan Otorisasi Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penerbitan laporan keuangan konsolidasian yang telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 30 Oktober 2026.

1.f. Management Responsibility and Issuance Authorization of the Consolidated Financial Statements

The management of the Company is responsible for the issuance of the consolidated financial statements which were authorized to be issued by Board of Directors on October 30, 2026.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material / *2. Material Accounting Policies Information*

2.a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market including Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung dengan

2.b. Measurement and Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated financial statements of cash flows are prepared using the direct method by

mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

classifying cash flows into operating, investing, and financing activities.

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

2.c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial di mana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang secara langsung dan tidak langsung dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal pada waktu Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh untuk mencerminkan posisi keuangan sebagai satu kesatuan usaha.

2.c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include financial statement of the Company and subsidiaries as stated in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e., the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e., substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows are eliminated in full on consolidation to reflect the financial position as a single business entity.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

The Group attributed the profit or loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah di mana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e., transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration received or paid is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

If the Group loses control, the Group:

(a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;

(a) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;

(b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);

(b) Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);

(c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;

(c) Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;

(d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;

(d) Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;

(e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain,

(e) Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in

jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan

(f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

other comprehensive income in relation to the subsidiary; and

(f) Recognizes any resulting difference as a gain or loss in profit and loss attributable to the parent.

2.d. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama periode berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

2.d. Transaction and Balances in Foreign Currency

In preparing financial statements, each of the entities within the Group record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of the Company and the subsidiaries is Rupiah.

Transactions during the period in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions. At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, i.e., middle rate of Bank of Indonesia at September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

	2026 Rp	2025 Rp
1 USD	17,998	16,782
1 EUR	20,427	19,753
1 THB	536	532

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

Exchange differences arising from the settlement of monetary items or on translation of the monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

2.e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current account) and time deposits with maturity period of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.f. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak

2.f. Investment in an Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but does not control or joint control over those policies (significant influence).

mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Investment in associates are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recognized at cost, and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognized in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of fixed assets and from foreign exchange translation differences.The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa. Bila entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan entitas untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa, maka penyesuaian dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

The Group's consolidated financial statements shall be prepared using uniform accounting policies for like transactions and events in similar circumstances. If an associate uses accounting policies other than those of the Group's for transactions and events in similar circumstances, adjustments shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the Group in applying the equity method.

Keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi hilir dan hulu antara Grup dan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar bagian investor lain dalam entitas asosiasi. Bagian Grup atas keuntungan atau kerugian entitas asosiasi yang dihasilkan dari transaksi tersebut dieliminasi.

Gains and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associate are recognised in the Group's consolidated financial statements only to the extent of unrelated investor's interests in the associate. The Group's share in the associate's gains or losses resulting from these transactions are eliminated.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan Grup

If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate, it discontinues recognizing its share of further losses. After the Group's interest is reduced to nil, additional losses are

dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum, atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi kemudian melaporkan laba, maka Grup mulai mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

(a) Jika investasi menjadi entitas anak.
(b) Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
(c) Ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

Jika investasi pada entitas asosiasi menjadi entitas anak, maka Grup mencatat investasinya sesuai dengan PSAK 103: Kombinasi Bisnis dan PSAK 110: Laporan Keuangan Konsolidasian.

provided for and a liability is recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate. If the associate subsequently reports profits, the Group resumes to recognize its share of those profits only after its share of the profits equals to the unrecognized share of losses.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

(a) If the investment becomes a subsidiary.
(b) If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value.
(c) When the Group discontinues the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.

If the investment in associate becomes a subsidiary, the Group shall account for its investment in accordance with PSAK 103: Business Combinations and PSAK 110: Consolidated Financial Statements.

2.g. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

(a) Orang atau anggota keluarga terdekat 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 personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
(b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

2.g. Transaction and Balances with Related Parties

A related party is a person or an entity that is related to the 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 reporting entity;
  (ii) Has significant influence over the reporting entity; or
  (iii) Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
(b) An entity is related to the reporting entity if any of following conditions applies:

(i) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);
(ii) Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, di mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
(iii) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
(iv) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
(v) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari 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 bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
(vii) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
(viii) Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

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

All transactions and significant balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

2.h. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata.

Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.
Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

2.h. Inventories

Inventories are carried at the lower of cost or net realizable value (NRV). Cost is determined by using the average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling costs.

The amount of any write-down of inventories to NRV and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in NRV, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occured.

2.i. Biaya Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka dibebankan sesuai dengan manfaat masing-masing biaya.

2.i. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are charged over the respective benefits of the expenses.

2.j. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk MRI, entitas anak, yang menggunakan metode saldo

2.j. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprise of the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses, if any.

Depreciation is computed using the straight-line method, except for MRI, a subsidiary, which uses the double-declining method for

menurun ganda untuk aset tetap selain bangunan dan kendaraan dan telah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasi, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

their fixed asset, other than building and vehicles, and has been adjusted in consolidation level, based on the estimated useful lives of the fixed assets which are as follows:

	Tahun/ *Years*	
Bangunan dan prasarana	5-25	*Buildings and improvements*
Instalasi	4-10	*Installations*
Partisi	4	*Partitions*
Mesin	4-12	*Machinery*
Kendaraan, peralatan kantor dan perlengkapan hotel	4-8	*Office equipment and hotel supplies* *Vehicles, office and hotel equipment*
Peralatan operasional	2-4	*Operating equipment*

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan karena manajemen berpendapat bahwa besar kemungkinan hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/ diperpanjang pada saat jatuh tempo. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah aset tetap.

Land is stated at cost and is not depreciated as the management believes that it is probable the titles of land rights can be renewed/extended upon expiration. The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under fixed asset.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi periode berjalan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapusbukukan.

The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred while significant renovations and additions are capitalized. The carrying value of the part replaced was written-off.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Assets under construction is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan. Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa

The carrying amount of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the asset) is credited or charged to profit or loss when the asset is derecognized. At the end of each financial period, the Group reviews the useful life, residual values, methods of depreciation, and

manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

the remaining useful life based on technical condition.

2.k. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dan bangunan yang sedang dikonstruksi dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aset real estat. Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

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

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan biaya lainnya sehubungan dengan biaya perolehan tanah. Akumulasi biaya tersebut akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah dimulai.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan proyek dan kapitalisasi biaya pinjaman.

Beban bunga dan selisih kurs atas bunga sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dan bangunan sedang dikonstruksi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset yang bersangkutan. Kapitalisasi dihentikan pada saat pengembangan proyek ditangguhkan atau ditunda pelaksanaannya atau proses

2.k. Real Estate Assets

Real estate assets, which consist of inventories of land and buildings, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at the lower of cost or net realizable value.

The cost of land under development consists of the cost of land not yet developed, direct development costs, capitalized borrowing costs and other indirect costs that are attributable to the development of real estate assets. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

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.

The costs of land not yet developed consist of the pre-acquisition and purchase costs of land and other costs related to the acquisition of land. Its accumulated costs are transferred to land under development when the development of such land has started.

Costs of building under construction include costs that relate directly to the project, indirect costs that are attributable to the project development activities and capitalized borrowing costs.

Interest and foreign exchange differences are capitalized as part of the carrying amount of land and building under construction that are related to debts obtained to finance the acquisition and development of the asset under construction. Capitalization ceases when the development of the project is deferred or postponed or when activities to

pembangunan proyek tersebut telah selesai secara substantial sesuai dengan tujuannya.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

develop the project for its intended use are substantially completed.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method. The development costs of land include land used for roads and other amenities or unsalable areas, which are allocated to projects based on the area of saleable lots.

2.l. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan, beserta peralatan dan mesin yang menjadi bagian dari suatu bangunan, atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

2.l. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building, along with the equipment and machinery which are part of a building, or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Properti investasi diakui sebagai aset, jika dan hanya jika, besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Investment property is recognized as an asset if, and only if, it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprised of its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai (jika ada).

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses (if any).

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk PT Skyline Building “SB”, entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk properti investasi selain bangunan dan peralatan operasional berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

Depreciation is computed using the straight-line method, except for PT Skyline Building “SB”, a subsidiary, which uses the double-declining method for its investment properties, other than building and operating equipment, based on the estimated useful lives of the investment properties which are as follows:

	Tahun/ *Years*	
Bangunan dan prasarana	5-20	*Buildings and improvements*
Instalasi	4-10	*Installations*
Partisi	4	*Partitions*
Mesin	4-10	*Machinery*
Peralatan operasional	4-6	*Operating equipment*

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah properti investasi.

Land is stated at cost and is not depreciated. The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under investment properties.

Properti investasi mencakup juga aset dalam penyelesaian dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Investment property includes construction in progress and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs are amortized when completed and ready for use.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

The cost of repairs and maintenance is charged to profit and loss as incurred, while significant renovations and additions are capitalized.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi aset real estat;
c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari aset real estat menjadi properti investasi.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, including:

a. Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;
b. Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to real estate assets;
c. End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and
d. Inception of an operating lease to another party, for a transfer from real estate assets to investment property.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan

Investment property is derecognized in, or disposed from the statement of financial position when it is permanently derecognized or retired and does not have any future economic benefit which can

atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

be expected at its disposal. Gains or losses on derecognition or disposal of investment property is recognized in operation in the period of derecognition or disposal.

2.m. Sewa

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

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

(a) Hak untuk mendapatkan secara subtansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
(b) Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, yaitu hanya jika:
  (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
  (ii) Keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
    - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau
    - Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Grup sebagai *Lessee*

2.m. Leases

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

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time, the Group shall assess whether, throughout the period of use, the Group has both of the following:

(a) The right to obtain substantially all of the economic benefits from the use of the identified asset; and
(b) The right to direct the use of the identified asset, only if either:
  (i) The Group has the right to direct how and for what purpose the asset is used throughout the period of use; or
  (ii) The relevant decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined and:
    - *The Group has the right to operate the asset (or to direct others to operate the asset in a manner that it determines) throughout the period of use, without the supplier having the right to change those operating instructions; or*
    - *The Group designed the asset (or specific aspects of the asset) in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used throughout the period of use.*

The Group as Lessee:

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

Aset Hak Guna
Grup mengakui aset hak guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Right of Use Assets
The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date underlying assets is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a stright-line basis over the shorter period between the lease term and the estimated useful lives of the assets and the estimated useful lives of the assets, as follows:

	Tahun/ *Years*	
Tanah	3-26	*Land*

Jika kepemilikan aset sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

If ownership of the leased assets transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the assets.

Liabilitas Sewa
Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar di bawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup

Lease Liabilities
At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option

melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak guna telah berkurang menjadi nol.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah
Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Short-term leases and leases of low-value assets
The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-values assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Modifikasi sewa
Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

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

- Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

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

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

Grup sebagai *lessor*
Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan

- *The modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and*
- *The consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.*

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

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

Group as a lessor
Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and benefits incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating

sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

2.n. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut.
Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan Ketika seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai secara substansial.

2.n. Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset.

Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs is ceased when all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are subtantially complete.

2.o. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

2.o. Intangible Assets

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

Intangible asset with finite useful life

The cost of renewal or extension of legal rights on land is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

2.p. Penurunan Nilai Aset

2.p. Impairment of Assets

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is any indication that an aset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, and if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's cash-generating unit.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda (*valuation multiples*) atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

If, and only if, the recoverable amount of an aset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

An impairment loss recognized in prior period for an asset is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

2.q. Biaya Emisi Efek Ekuitas

2.q. Stock Issuance Costs

Biaya emisi efek ekuitas disajikan sebagai pengurang "tambahan modal disetor" sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

2.r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria sebagai berikut;
   - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
   - Grup dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
   - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
   - Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.

ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

iii. Menetapkan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan akan diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

iv. Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan

Stock issuance costs are presented as deduction from "additional paid-in capital" in the equity section in the consolidated statements of financial position.

2.r. Revenue and Expense Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

i. Identify contract(s) with a customer with certain criteria as follows:
   - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
   - *The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;*
   - *The contract has commercial substance; and*
   - *It is probable that the Group will receive benefits for goods and services that are transferred.*

ii. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to deliver to a customer goods or services that are distinct;

iii. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled to in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which should be paid during the contract period;

iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling price of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price is

berdasarkan biaya yang diharapkan terjadi ditambah dengan margin; dan

v. Pendapatan diakui ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

Pendapatan Hotel

Pendapatan dari hotel, yang timbul dari sewa kamar, makanan dan minuman dan jasa lainnya, masing-masing merupakan kewajiban pelaksanaan yang terpisah. Pendapatan sewa kamar diakui sepanjang waktu berdasarkan tingkat hunian aktual. Pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada suatu waktu pada saat pesanan dipenuhi. Pendapatan yang berasal dari fasilitas penunjang hotel lainnya diakui pada waktu tertentu pada saat jasa diberikan atau berdasarkan perjanjian kontrak.

Pendapatan dari Usaha Real Estat

Pendapatan real estat Grup terutama berasal dari kegiatan pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan dan pertokoan pusat niaga. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa Grup berperan sebagai prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena secara

estimated based on expected cost incurred plus margin; and

v. Revenue is recognized when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

The performance obligation can be fulfilled in the following ways:

- *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- *Period of time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.*

Hotel Revenue

Revenue from hotel, which arises from room rentals, food and beverages and other services, each represents separate performance. Room rental revenue is recognized over time based on the actual hotel occupancy. Food and beverage revenues are recognized at a point a time when orders are served. Revenue from other hotel's supporting facilities are recognized at point of a time upon the execution of the service or based on contractual agreements.

Revenue from Real Estate Business

The Group's real estate revenues mainly came from its activities of owning, managing and selling various form of office buildings, hotel, apartment, townhouses or real estate, store and shopping center. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls

khusus mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkannya ke pelanggan.

Grup mencatat uang muka yang diperoleh pelanggan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak, jika ada, sebagai liabilitas kontrak.

the goods or services before transferring them to the customer.

The Group recorded advances from customers that have not met the revenue recognition criteria and significant financing component, if any, as contract liabilities.

Pendapatan dari Jasa ke Penyewa
Grup mengakui pendapatan sebagai pesewa dari perjanjian sewa yang diatur dalam PSAK 116. Perjanjian-perjanjian ini juga mencakup beberapa jasa yang diberikan kepada penyewa termasuk jasa pemeliharaan area umum, seperti kebersihan dan keamanan, dan juga jasa pendukung lainnya seperti *reception services*. Imbalan yang ditagihkan kepada *tenant* adalah berdasarkan harga tetap. Jasa-jasa ini tercakup pada perjanjian sewa dan ditagihkan terpisah.

Revenue from Services to Tenants
The Group earns revenue from acting as a lessors from lease agreements which is governed by PSAK 116. These agreements include certain services performed to tenants, including common area maintenace services, such as cleaning and security, as well as other support services, such as reception services. The consideration charged to tenants for these services based on the fixed rate. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

Grup menentukan bahwa jasa-jasa ini bukan merupakan komponen sewa. Grup mengalokasikan pertimbangan dalam kontrak ke komponen pendapatan berdasarkan nilai transaksi yang berdiri sendiri. Jasa-jasa ini merupakan jasa harian yang terpenuhi sepanjang waktu karena penyewa secara terus-menerus mendapatkan dan menerima manfaat yang diberikan oleh Grup.

The Group determines that these services represent non-lease components. The Group allocated the consideration in the contract to the revenue components on a relative stand-alone selling price basis. These services represent a series of daily services that are individually satisfied over time because the tenants simultaneously received and consumed the benefits provided by the Group.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun “pendapatan yang ditangguhkan” dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan periode kontrak sewa yang berlaku.

Rental revenue received in advance are recorded as “unearned income” and recognized as income regularly over the rental periods.

Pendapatan Dividen
Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Dividend Income
Dividend revenue from investments is recognized when the shareholders’ rights to receive payment has been established.

Pendapatan Keuangan
Pendapatan keuangan diakru berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

Finance Income
Finance income is accrued on timely basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Beban
Beban diakui pada saat terjadinya (asas akrual).

Expenses
Expenses are recognized when they are incurred (accrual basis).

2.s. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek
Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja
- Program imbalan pasti
  Grup memberikan imbalan pasca kerja dalam bentuk imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 6/2023, Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 dan Peraturan Perusahaan untuk tahun 2024 dan 2023.

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

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

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

  Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap

2.s. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits
Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short-term employee benefits include such as wages, salaries, bonuses and incentives.

Post-employment Benefits
- *Defined benefit plan*
  The Group provides post-employment defined benefits as required under Indonesian Law No. 6/2023, Government Regulation No. 35 Year 2021 and Company Regulation for 2024 and 2023.

  The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation is determined by discounting the benefit.

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

  Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss.

  The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) which is of comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in

perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Group recognizes an expense and a liability for contribution payable to a defined contribution plan, when an employee has rendered service to the entity during a period.

Imbalan jangka panjang lainnya
Beban imbalan kerja jangka panjang lainnya ditentukan dengan metode *Projected Unit Credit* dengan metode yang disederhanakan di mana metode ini tidak mengakui pengukuran kembali dalam penghasilan komprehensif lain. Total nilai neto dari biaya jasa kini, biaya bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui pada laba rugi tahun berjalan.

Other long-term benefit
The cost of providing other long-term employee benefits is determined using the Projected Unit Credit method using the simplified method of not recognizing remeasurements in other comprehensive income. The net total of service cost, interest on the net defined benefit liability (asset) and remeasurements of the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss for the year.

Pesangon (*Termination benefit*)
Pesangon *(termination benefit)* dihasilkan baik dari keputusan entitas untuk memutuskan hubungan kerja atau keputusan pekerja untuk menerima tawaran imbalan dari entitas atas terminasi kontrak kerja. Perbedaan antara imbalan yang disediakan untuk terminasi kontrak kerja atas permintaan pekerja dan imbalan yang lebih tinggi disediakan atas permintaan Grup adalah pesangon.
Grup mengakui liabilitas dan beban pesangon pada tanggal lebih awal diantara:

(a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
(b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Termination benefit
Termination benefits result from either the Group's decision to terminate the employment or an employee's decision to accept the Group's offer of benefits in exchange for termination of employment. The difference between the benefit provided for termination of employment at the request of the employee and a higher benefit provided at the request of the Group is a termination benefit.
The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:
(a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and
(b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 237 and involves the payment of termination benefits.

2.t. Beban Akrual dan Provisi
Beban akrual merupakan liabilitas untuk membayar barang yang telah diterima atau jasa yang telah diberikan, tetapi belum dibayar, ditagih, atau secara formal disepakati dengan pemasok.

Provisi diakui apabila Grup mempunyai kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu

2.t. Accrual Expenses and Provisions
Accrued expenses are liabilities to pay for goods received or services rendered, but have not been paid, invoiced, or formally agreed with the supplier.

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal as well as constructive) as a result of past events and it

dan besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya dan kewajiban tersebut dapat diestimasi dengan andal.

Jika sebagian atau seluruh pengeluaran untuk menyelesaikan provisi diganti oleh pihak ketiga, maka penggantian itu diakui hanya pada saat timbul keyakinan bahwa penggantian pasti akan diterima jika Grup menyelesaikan kewajiban. Penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah. Jumlah yang diakui sebagai penggantian tidak boleh melebihi provisi.

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

is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

Where some or all of the expenditure to settle a provision is expected to be reimbursed by another party, the reimbursement shall be recognized when it is virtually certain that reimbursement will be received when the Group settles the obligation. The reimbursement shall be treated as a separate asset. The amount recognized for the reimbursement shall not exceed the amount of the provisions.

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

2.u. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.
Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, aset ataupun liabilitas yang kepemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas

2.u. Business Combination between Entities Under Common Control

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

Due to business combination transactions of entities under common control does not lead to change in the economic substance of ownership on the exchanged asset, liability, shares or other exchange ownership instrument, then the transferred asset or liability (in its legal form) is recorded at its carrying amount as well as a business combination under the pooling of interest method.

An entity that receives the business, in a business combination of entities under common control, recognizes the difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount of each transaction of a business combination of

sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

Bila entitas yang menerima bisnis kemudian melepas entitas bisnis yang sebelumnya diperoleh, akun tambahan modal disetor yang dicatat sebelumnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

entities under common control in equity under additional paid in capital.

If the entity that received the business, subsequently disposes the business entity acquired previously, the additional paid-in capital recorded before can not be recognized as a realized gain or loss nor reclassified to retained earning.

2.v. Perpajakan

Pajak Final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas real estat dan sewa sebagai pos tersendiri.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

2.v. Taxation

Final Tax

In accordance with tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Final tax is no longer governed by PSAK 212. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from real estate activities and rent as a separate line item.

Based on the Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from rental of office space and retail center is subject to a final tax of 10% from the related income.

Based on Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016 and Ministry of Finance Regulation No.261/PMK.03/2016, the income from sale of land and/or buildings are subject to final tax of 2.5%.

Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determinination of profit and loss for the period. Current tax and deferred tax is recognized in profit and loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan tahun-tahun sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk tahun tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Current tax for current period and prior years shall, to the extent unpaid, be recognized as a liability. If the amount already paid in respect of current period and prior exceeds the amount due for period those years, the excess shall be recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current period and prior years shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban pajak penghasilan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban pajak penghasilan".

Underpayment/ overpayment of income tax are presented as part of "Income tax expense" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/penalty, if any, as part of "Income tax expense".

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari tahun sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous years is recognized as an asset. Deferred tax assets recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

a. Pengakuan awal *goodwill*; atau
b. Pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang
   i. Bukan kombinasi bisnis; dan
   ii. Pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
c. Pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan

A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

a. The initial recognition of goodwill; or
b. The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is:
   i. Not a business combination; and
   ii. At the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss); and
c. At the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible

perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang:

a. Bukan kombinasi bisnis; dan
b. Pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
c. Pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

temporary difference

Deferred tax asetshall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is:

a. Not a business combination; and
b. At the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss); and
c. If the transaction does not result in a temporary difference, both the taxable and temporary difference can be deducted in the same amount.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

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

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan, jika dan hanya jika:
1) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan

The offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
2) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
   i. Entitas kena pajak yang sama; atau
   ii. Entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap tahun masa depan di mana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini disajikan jika, dan hanya jika, Grup:
1) Memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk menghapus dalam jumlah yang diakui; dan
2) Bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

1) The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and

2) The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:
   i. The same taxable entity; or
   ii. Different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future year in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

The offset current tax assets and current tax liabilities if, and only if, the Group:

1) Has legally enforceable right to set-off the recognized amounts; and

2) Intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

2.w. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur dalam nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut.

2.w. Financial Instrument

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asetof one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial asset or a financial liability in the statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability.

Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expenses immediately.

Komponen liabilitas pada instrumen keuangan majemuk diakui pada awalnya sebesar nilai wajar liabilitas yang serupa yang tidak memiliki opsi konversi ekuitas. Komponen ekuitas diakui pada awalnya sebesar selisih antara nilai wajar instrumen keuangan majemuk secara keseluruhan dan nilai wajar komponen liabilitas. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dialokasikan pada komponen liabilitas dan ekuitas sesuai dengan proporsi nilai tercatat awalnya.

The liability component of compound financial instrument is recognized initially at the fair value of a similar liability that does not have an equity conversion option. The equity component is recognized initially as the difference between the fair value of the compound financial instrument as a whole and the fair value of the liability component. Any directly attributable transactions costs are allocated to the liability and equity components in proportion to their initial carrying amounts.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Subsequent Measurement of Financial Assets

At initial recognition, financial assets are classified in the three categories as follows: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

Aset keuangan diklasifikasikan menjadi kategori tersebut di atas dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Financial assets are classified into these categories on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

(i) Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut:

(i) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual (*held to collect*); dan

(ii) Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang

(i) Financial Assets Measured at Amortized Costs

A financial asset is measured at amortized cost only if it meets both of the following conditions:

(i) The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the asset to collect contractual cash flows (held to collect); and

(ii) Its contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments

merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian ditambah atau dikurangi dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

(ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")
Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

(i) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
(ii) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest* - SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk

of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.

The financial asset are measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset are derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

(ii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")
The financial assets are measured at FVTOCI if both following conditions are met:
(i) The financial asset are held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and
(ii) 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.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for

kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

(iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

(iii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")
Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortized costs nor FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Perusahaan dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Company may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

(a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.

(b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.

(c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
   (i) Jumlah penyisihan kerugian, dan

   (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 115.

(d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontinjensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

(a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkosistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai *"accounting mismatch")* yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda-beda; atau

(b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortized cost, except for:

(a) Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.

(b) Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.

(c) Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:

   (i) The amount of the loss allowance, and

   (ii) The amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of PSAK 115.

(d) Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.

The Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

(a) It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognising the gains and losses on them on different bases; or

(b) A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a

strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personel manajemen kunci Grup.

documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti objektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan terdampak.

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Perusahaan mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan (tahap 1).
Untuk piutang usaha dan aset kontrak, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika

Impairment of Financial Assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized cost.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition.

However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss (stage 1) is recognized.

For trade receivables and contract assets, the Group applies a simplified approach in calculating expected credit loss. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime expected credit loss at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external

informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

(i) Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
(ii) Nilai waktu uang; dan
(iii) Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

(i) An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;

(ii) Time value of money; and
(iii) Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal,

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and 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. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus

aset keuangan dengan peringkat *"investment grade"* berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset, if and only if, the contractual rights to the cash flows from the financial asset expired or the Group transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group derecognizes the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer.

Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and benefits of ownership of the financial aset and has retained control, the Group continues to recognizes the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

Grup melakukan transaksi dimana Grup mentransfer aset yang diakui dalam laporan posisi keuangannya, tetapi tetap memiliki semua atau secara substansial semua risiko dan manfaat dari aset yang ditransfer. Dalam kasus ini, aset yang ditransfer tidak dihentikan pengakuannya.

The Group enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and benefits of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the

piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Liabilitas keuangan
Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Metode Suku Bunga Efektif
Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi
Grup dapat mereklasifikasi seluruh aset keuangan jika dan hanya jika, terjadi perubahan model bisnis.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Perusahaan menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau

consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

Financial liabilities
The Group removes a financial liability if, and only if, financial liabilities is extinguished, i.e. when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

The Effective Interest Method
The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and allocating of the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Reclassification
The Group can reclassify all its financial assets if and only if, a change in the business model.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses

kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

(including impairment gains or losses) or interest are not restated.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asetfrom FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

When the Group reclassifies its financial asset out of the FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into FVTPL, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset, if and only if, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Nilai wajar dikategorikan dalam tingkat yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

(i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Tingkat 1);
(ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Tingkat 2);

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

(i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);
(ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);

(iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Tingkat 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya
dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara tingkat hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan di mana perpindahan terjadi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, Grup menentukan apakah perpindahan antar level hierarki telah terjadi dengan melakukan evaluasi pengelompokan (berdasarkan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara menyeluruh) pada setiap akhir periode pelaporan.

2.x. Instrumen Keuangan Derivatif

Grup menggunakan instrumen keuangan dalam bentuk *swap* suku bunga, untuk melindungi risiko suku bunga. Instrumen keuangan tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan jika nilai wajarnya positif dan sebagai liabilitas keuangan jika nilai wajarnya negatif.

Grup menerapkan akuntansi lindung nilai atas transaksi lindung nilai yang memenuhi kriteria akuntansi lindung nilai.
Untuk tujuan akuntansi lindung nilai, lindung nilai diklasifikasikan sebagai:

- Lindung nilai wajar saat lindung nilai terhadap eksposur terhadap perubahan nilai wajar aset atau liabilitas yang diakui atau komitmen pasti yang tidak diakui;
- Lindung nilai arus kas saat melakukan lindung nilai terhadap eksposur

(iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

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

2.x. Derivative Financial Instruments

The Group uses derivative financial instruments in form of interest rate swaps to hedge its interest rate risks. Such derivative financial instruments are initially recognized at fair value on the date on which a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at fair value. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

The Group applies hedge accounting to hedging transaction that meet the criteria for hedge accounting.
For the purpose of hedge accounting, hedges are classified as:

- *Fair value hedges when hedging the exposure to changes in the fair value of a recognized asset or liability or an unrecognized firm commitment;*
- *Cash flow hedges when hedging the exposure to variability in cash flows*

variabilitas arus kas yang dapat diatribusikan pada risiko tertentu yang terkait dengan aset atau liabilitas yang diakui atau prakiraan transaksi yang sangat mungkin terjadi atau risiko mata uang asing dalam komitmen pasti yang tidak diakui; dan
- Lindung nilai dari investasi neto dalam operasi asing.

Pada permulaan hubungan lindung nilai, Grup secara formal menetapkan dan mendokumentasikan hubungan lindung nilai yang ingin diterapkan akuntansi lindung nilai serta tujuan dan strategi manajemen risiko untuk melaksanakan lindung nilai.

Dokumentasi tersebut mencakup identifikasi instrumen lindung nilai, item lindung nilai, sifat risiko yang dilindungi nilai dan bagaimana Grup akan menilai apakah hubungan lindung nilai tersebut memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai (termasuk analisis sumber ketidakefektifan lindung nilai dan bagaimana rasio lindung nilai ditentukan). Hubungan lindung nilai memenuhi syarat untuk akuntansi lindung nilai jika memenuhi semua persyaratan efektivitas berikut:
- Terdapat hubungan ekonomi antara item lindung nilai dan dengan instrumen lindung nilai.
- Pengaruh risiko kredit tidak 'mendominasi perubahan nilai' yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut.

Rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item lindung nilai yang Grup benar-benar lindung nilai dan jumlah instrumen lindung nilai yang benar-benar digunakan Grup untuk lindung nilai atas jumlah item lindung nilai tersebut.

Lindung nilai yang memenuhi semua kriteria kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai diperhitungkan, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Lindung nilai arus kas

that is either attributable to a particular risk associated with a recognized asset or liability or a highly probable forecast transaction or the foreign currency risk in an unrecognized firm commitment; and

- *Hedges of a net investment in a foreign operation.*

At the inception of a hedge relationship, the Group formally designates and documents the hedge relationship to which it wishes to apply hedge accounting and the risk management objective and strategy for undertaking the hedge.

The documentation includes identification of the hedging instrument, the hedged item, the nature of the risk being hedged and how the Group will assess whether the hedging relationship meets the hedge effectiveness requirements (including the analysis of sources of hedge ineffectiveness and how the hedge ratio is determined). A hedging relationship qualifies for hedge accounting if it meets all of the following effectiveness requirements:
- *There is an economic relationship between the hedged item and the hedging instrument.*
- *The effect of credit risk does not 'dominate the value changes' that result from that economic relationship.*

The hedge ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the quantity of the hedged item that the Group actually hedges and the quantity of the hedging instrument that the Group actually uses to hedge that quantity of hedged item.

Hedges that meet all the qualifying criteria for hedge accounting are accounted for, as described below:

Cash flow hedges

Bagian efektif dari keuntungan atau kerugian instrumen lindung nilai diakui di OCI sebagai cadangan lindung nilai arus kas, sedangkan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Cadangan lindung nilai arus kas disesuaikan dengan jumlah yang lebih rendah dari keuntungan atau kerugian kumulatif instrumen lindung nilai dan perubahan kumulatif nilai wajar item lindung nilai.

The effective portion of the gain or loss on the hedging instrument is recognized in OCI in the cash flow hedge reserve, while any ineffective portion is recognized immediately in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The cash flow hedge reserve is adjusted to the lower of the cumulative gain or loss on the hedging instrument and the cumulative change in fair value of the hedged item.

Grup menggunakan *swap* atas suku bunga sebagai lindung nilai atas eksposurnya terhadap risiko tingkat suku bunga. Bagian yang tidak efektif sehubungan dengan *swap* atas suku bunga diakui sebagai beban keuangan pada laporan laba rugi dan komprehensif lain.

The Group uses interest rate swaps as hedges of its exposure to interest rate risk. The ineffective portion relating to interest rate swap is recognized as financial charges in profit or loss statement.

Jumlah yang terakumulasi di OCI diperhitungkan, tergantung pada sifat transaksi lindung nilai yang mendasarinya. Jika transaksi lindung nilai kemudian menghasilkan pengakuan item non-keuangan, jumlah yang diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari komponen ekuitas yang terpisah dan dimasukkan ke dalam biaya awal atau jumlah tercatat lainnya dari aset atau liabilitas yang dilindungi nilainya. Ini bukan penyesuaian reklasifikasi dan tidak akan diakui di OCI untuk periode tersebut. Hal ini juga berlaku di mana prakiraan transaksi lindung nilai dari aset non- keuangan atau kewajiban non-keuangan selanjutnya menjadi komitmen pasti yang diterapkan akuntansi lindung nilai nilai wajar.

The amounts accumulated in OCI are accounted for, depending on the nature of the underlying hedged transaction. If the hedged transaction subsequently results in the recognition of a non-financial item, the amount accumulated in equity is removed from the separate component of equity and included in the initial cost or other carrying amount of the hedged asset or liability. This is not a reclassification adjustment and will not be recognized in OCI for the period. This also applies where the hedged forecast transaction of a non-financial asset or non-financial liability subsequently becomes a firm commitment for which fair value hedge accounting is applied.

Untuk lindung nilai arus kas lainnya, jumlah yang terakumulasi di OCI direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada periode atau periode yang sama di mana arus kas lindung nilai memengaruhi laba rugi.

For any other cash flow hedges, the amount accumulated in OCI is reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment in the same period or periods during which the hedged cash flows affect profit or loss.

Hubungan lindung nilai dihentikan secara keseluruhan ketika, secara keseluruhan, lindung nilai tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasian, sebagai contoh, hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi tujuan manajemen risiko atas dasar yang memenuhi kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai (yaitu

A hedging relationship is discontinued in its entirety when, as a whole, it ceases to meet the qualifying criteria, example, the hedging relationship no longer meets the risk management objective on the basis of which it qualified for hedge accounting (i.e. the entity no longer pursues that risk management

jika entitas tidak lagi mengejar tujuan manajemen risiko tersebut). Jika akuntansi lindung nilai arus kas dihentikan, jumlah yang telah diakumulasi di OCI harus tetap dalam akumulasi OCI jika arus kas masa depan yang dilindungi nilainya masih diharapkan terjadi. Jika tidak, jumlah tersebut akan segera direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Setelah penghentian, setelah arus kas lindung nilai terjadi, setiap jumlah yang tersisa dalam akumulasi OCI harus diperhitungkan tergantung pada sifat transaksi yang mendasari seperti dijelaskan di atas.

objective). If cash flow hedge accounting is discontinued, the amount that has been accumulated in OCI must remain in accumulated OCI if the hedged future cash flows are still expected to occur. Otherwise, the amount will be immediately reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment. After discontinuation, once the hedged cash flow occurs, any amount remaining in accumulated OCI must be accounted for depending on the nature of the underlying transaction as described above.

2.y. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

2.y. Earnings Per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

2.z. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- Yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- Hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi

2.z. Operating Segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- *That engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- *Whose operating results are regularly reviewed by chief operating officer to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and*
- *For which separate financial information is available.*

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is

sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

2.aa. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan dimana terdapat dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Operasi bersama adalah salah satu jenis pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, kewajiban atas liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut.

Grup memiliki kepemilikan dalam operasi bersama di mana Grup termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama (operator bersama), atau pihak yang berpartisipasi tidak memiliki pengendalian bersama atas operasi bersama tersebut.

Grup mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama, di mana Grup merupakan salah satu operator bersama, maka Grup mengakui keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama tersebut.

more specifically focused on the category of each product.

2.aa. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e., the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant actvities require the unanimous consent of the parties sharing control.

A joint operation is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement.

The Group has interests in several joint operation whereby the Group includes as a party which have joint control of a joint operation (joint operator), or as party that participate in, but do not have joint control of, a joint operation.

The Group recognizes the following in relation to its interests in joint operations:

- *Assets, including its share of any assets held jointly;*
- *Liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operations;*
- *Share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and*
- *Expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

When the Group enters into a transaction with a joint operation in which it is a joint operator, the Group recognizes gains and losses resulting from such a transaction only to the extent of the other parties' interests in the joint operation.

3. Pertimbangan Akuntansi Kritis dan Sumber Ketidakpastian Estimasi

3. Critical Accounting Judgments and Source of Estimation Uncertainty

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

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

Ketidakpastian Kewajiban Perpajakan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan maupun pajak lainnya atas transaksi tertentu. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak pada masa depan dan mengingat bahwa Grup bergerak dalam lebih dari satu segmen operasi yang dikenakan baik pajak final maupun non-final.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Uncertain Tax Exposure

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax and other taxes on certain transactions. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income and considering that the Group involves in more than one business segments that are subjected to final as well as non-final taxes.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

Tagihan dan Keberatan atas Hasil Pemeriksaan Pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan direstitusi oleh Kantor Pajak. Jumlah tercatat atas tagihan dan keberatan atas hasil

Claims for Tax Refund and Tax Assessments Underappeal

Based on the tax regulations currently enacted, the management uses judgement if the amounts recorded under the above account are recoverable and refundable by the Tax Office. The carrying amount of the Group's claims for tax refund and tax

pemeriksaan pajak Grup diungkapkan dalam Catatan 17b.

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

Provisi Kerugian Kredit Ekspektasian atas Piutang Usaha
Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa.

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar Grup yang diamati secara historis. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*). Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diekspektasikan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar di sektor perhotelan, tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi perkiraan masa depan dianalisis.

Penilaian korelasi antara tingkat *default* yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan kerugian kredit ekspektasian adalah estimasi yang signifikan. Jumlah kerugian kredit ekspektasian sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis

assessments under appeal are disclosed in Note 17b.

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

Provision for Expected Credit Losses of Trade Receivables
The Group uses a provision matrix to calculate expected credit loss for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the hospitality sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and expected credit loss is a significant estimate. The amount of expected credit loss is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit

Grup dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili gagal bayar pelanggan yang sebenarnya di masa depan. Informasi tentang kerugian kredit ekspektasian pada piutang usaha Grup dan aset kontrak diungkapkan dalam Catatan 6.

loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. The information about the expected credit loss on the Group's trade receivables and contract assets is disclosed in Note 6.

Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap, Properti Investasi dan Aset Takberwujud

Masa manfaat setiap aset tetap, properti investasi dan aset takberwujud Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena 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 di atas.

Estimating Useful Lives of Fixed Assets, Investment Properties, and Intangible Assets

The useful life of each item of the Group's fixed assets, investment properties and intangible assets are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical, 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.

Perubahan masa manfaat aset tetap, properti investasi dan aset takberwujud dapat memengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan jumlah tercatat aset tersebut.

A change in the estimated useful life of any item of fixed assets, investment properties and intangible assets would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying amounts of these assets.

Jumlah tercatat aset tetap, properti investasi dan aset takberwujud diungkapkan dalam Catatan 12, 13 dan 15.

The carrying amounts of fixed assets, investment properties and intangible assets are disclosed in Notes 12, 13, and 15.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Biaya program pensiun manfaat pasti dan imbalan kerja jangka panjang lainnya serta nilai kini kewajiban imbalan kerja ditentukan dengan menggunakan penilaian aktuarial. Penilaian aktuarial melibatkan penentuan berbagai asumsi, termasuk penentuan tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji masa depan, tingkat mortalitas, tingkat pengunduran diri karyawan, tingkat kecacatan, dan tingkat hasil yang diharapkan dari aset program, jika ada. Karena kerumitan penilaian, asumsi yang mendasari dan sifat jangka panjangnya,

Pension and Employee Benefits

The cost of defined benefit pension plans and other long-term employee benefits and the present value of the defined benefit obligation are determined using actuarial valuations. An actuarial valuation involves making various assumptions, which includes the determination of the discount rate, future salary increases, mortality rates, employee turn-over rate, disability rate, and the expected rate of return on plan assets, if any. Due to the complexity of the valuation, the underlying assumptions and its long term

kewajiban manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi-asumsi tersebut. Seluruh asumsi ditelaah setiap akhir periode pelaporan.

nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in these assumptions. All assumptions are reviewed at the end of reporting period.

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, manajemen memperhitungkan tingkat bunga (pada akhir periode pelaporan) dari obligasi pemerintah dalam Rupiah. Grup menggunakan tingkat diskonto yang berbeda untuk masing-masing entitas dalam Grup yang mencerminkan rata-rata perkiraan jadwal pembayaran imbalan dan mata uang yang digunakan dalam membayar imbalan. Tingkat mortalitas adalah berdasarkan tabel mortalitas yang tersedia pada publikasi. Tingkat kenaikan gaji masa depan didasarkan pada rencana kerja jangka panjang Grup yang juga dipengaruhi oleh tingkat inflasi masa depan yang diharapkan di dalam suatu negara.

In determining the appropriate discount rate, management considers the market yields (at the end of reporting period) on Indonesian Rupiah government bonds. The Group uses a different discount rate for each entity within the Group that reflects the estimated average timing of benefit payments and the currency in which the benefits are to be paid. The mortality rate is based on publicly available mortality tables. Future salary increase is based on the Group's long-term business plan which is also influenced by expected future inflation rates for the country.

Walaupun Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci mengenai asumsi-asumsi yang digunakan diungkapkan pada Catatan 34.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. Further details about the assumptions used are discussed in Note 34.

Cadangan Penurunan Nilai untuk Aset Real Estat

Aset real estat dinyatakan pada nilai terendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih ("NRV"). NRV untuk unit apartemen dan rumah hunian ditelaah dengan mengacu pada kondisi dan harga pasar yang tersedia pada tanggal pelaporan. NRV untuk aset real estat yang sedang dalam konstruksi ditelaah dengan mengacu pada harga pasar pada akhir periode pelaporan, dikurangi dengan biaya untuk penyelesaian dan estimasi nilai waktu (*time value of money*) sampai dengan tanggal penyelesaian, jika ada. Tanah mengacu pada harga pasar di daerah sekitar tanah lokasi yang bersangkutan. Jumlah tercatat aset real estat diungkapkan dalam Catatan 10.

Allowance for Decline in Value of Real Estate Assets

Real estate assets are stated at the lower of cost and net realizable value ("NRV"). NRV for completed apartment and residential units are assessed with reference to market conditions and prices existing at the reporting date. NRV in respect of real estate property under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed property, less estimated costs to complete construction and less an estimate of the time value of money to the date of completion, if any. Land is referred to market prices in area surrounding the said parcels of land. The carrying amount of real estate assets are disclosed in Note 10.

Liabilitas Diestimasi atas Pembangunan Prasarana dan Fasilitas Umum
Dalam menentukan beban pokok penjualan aset real estat pada saat Grup belum menyelesaikan semua pembangunan prasarana dan fasilitas umum yang diharuskan, Grup harus mengestimasi biaya untuk menyelesaikan pembangunan tersebut. Dalam membuat estimasi tersebut, Grup harus menggunakan berbagai asumsi seperti biaya dan jenis bahan yang digunakan, tingkat inflasi, dan lamanya waktu penyelesaian prasarana tersebut.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi tersebut (Catatan 18 dan 23).

Realisasi Aset Pajak Tangguhan
Jumlah aset tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang oleh Grup pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut.

Evaluasi Grup atas pengakuan aset pajak tangguhan atas rugi pajak dan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan didasarkan pada waktu atas estimasi laba kena pajak periode setelah periode pelaporan. Perkiraan ini yang dapat dikurangkan didasarkan pada hasil masa lalu dan harapan masa depan atas laba dan biaya serta strategi perencanaan pajak masa depan. Namun, tidak ada jaminan bahwa Grup akan menghasilkan pendapatan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan seluruh atau sebagian dari aset pajak tangguhan dapat dimanfaatkan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan pada Catatan 17h.

Sewa - Menentukan Masa Sewa Kontrak dengan Opsi Pembaharuan dan Pengakhiran - Grup Sebagai Penyewa
Grup menentukan jangka waktu sewa sebagai jangka waktu sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersama dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang

Estimated Liabilities for Development of Infrastructure and Public Utilities
In determining the costs of sales of real estate assets wherein the Group has not yet finished constructing all the required infrastructure and public utilities, it has to estimate the costs to complete such construction. In making such estimation, the Group has to use various assumptions such as costs and types of materials used, inflation rate and length of time to complete the utilities.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect such estimated liabilities (Notes 18 and 23).

Realizability of Deferred Tax Assets
The Group reviews the carrying amounts of deferred tax assets at the end of each reporting period and reduces these to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized.

The Group assessment on the recognition of deferred tax assets on tax losses and deductible temporary differences is based on the level and timing of forecasted taxable income of subsequent reporting periods. This forecast is based on the Group's past results and future expectations on revenues and expenses as well as future tax planning strategies. However, there is no assurance that the Group will generate sufficient taxable income to allow all or part of deferred income tax assets to be utilized. Further detail are discussed in Note 17h.

Leases - Determining The Lease Term of Contracts With Renewal and Termination Options - Group as Lessee
The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to

sewa jika dipastikan secara wajar untuk dilaksanakan, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk mengakhiri sewa, jika cukup dipastikan untuk tidak dilakukan.

Grup memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah cukup pasti untuk menggunakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan sewa atau tidak. Artinya, semua faktor relevan yang menciptakan insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian dipertimbangkan. Setelah tanggal dimulainya sewa, Grup menilai kembali jangka waktu sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan pada keadaan yang berada dalam kendalinya dan memengaruhi kemampuannya untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan.
Berdasarkan evaluasi dan pertimbangan manajemen atas beberapa kontrak sewa di mana Grup adalah penyewa, manajemen menentukan bahwa cukup pasti bagi Grup untuk mengeksekusi opsi perpanjangan sewa.

Sewa - Memperkirakan Suku Bunga Pinjaman Tambahan
Grup tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan (*incremental borrowing rate/*IBR) untuk mengukur liabilitas sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh Grup untuk meminjam dengan syarat yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkup ekonomi yang serupa. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Grup, yang memerlukan estimasi ketika tidak tersedianya tingkat suku bunga yang dapat diobservasi atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan dari sewa. Grup mengestimasi IBR menggunakan input yang dapat diamati jika tersedia dan diperlukan untuk membuat estimasi spesifik entitas tertentu.

be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain whether or not to exercise the option to renew or terminate the lease. That is, it considers all relevant factors that create an economic incentive for it to exercise either the renewal or termination. After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate.

Based on management's evaluation and judgment on certain lease contracts wherein the Group is a lessee, management has determined that it is reasonably certain for the Group to exercise the option to renew the lease.

Leases - Estimating The Incremental Borrowing Rate
The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment. The IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease. The Group estimates the IBR using observable inputs when available and is required to make certain entity-specific estimates.

s

4. Kas dan Setara Kas / *4. Cash and Cash Equivalents*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Kas	754.865	812.495	*Cash on hand*
Bank - pihak ketiga			*Cash in banks - third parties*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank OCBC NISP Tbk	189.093.311	96.184.306	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	34.971.917	49.784.577	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	39.157.052	26.644.744	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	25.592.617	15.273.624	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Permata Tbk	16.256.510	5.543.183	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	5.140.517	1.100.141	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	3.574.447	8.059.771	*PT Bank Rakyat Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.192.093	1.207.827	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Ganesha Tbk	516.771	561.381	*PT Bank Ganesha Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	499.859	394.354	*Others (each below Rp1,000,000)*
Dolar AS			*US Dollar*
PT Bank OCBC NISP Tbk	291.025.995	85.511.635	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Permata Tbk	4.025.065	5.566.029	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	1.800.106	--	*PT Bank UOB Indonesia*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	390.533	305.491	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	605.269	7.584	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	455.625	405.798	*Others (each below Rp1,000,000)*
Jumlah bank	614.297.687	296.550.445	*Total cash in banks*
Deposito berjangka - pihak ketiga			*Time deposits - third parties*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank OCBC NISP Tbk	414.345.414	435.851.376	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	57.142.374	22.529.630	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Permata Tbk	31.750.905	33.573.444	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Raya Indonesia Tbk	16.500.000	47.500.000	*PT Bank Raya Indonesia Tbk*
PT Bank Ganesha Tbk	1.099.911	6.914.128	*PT Bank Ganesha Tbk*
PT Bank Mega Syariah	8.000.000	32.400.000	*PT Bank Mega Syariah*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	11.950.061	9.884.009	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	4.771.149	4.618.646	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.856.458	2.853.506	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Index Selindo	2.243.635	2.176.269	*PT Bank Index Selindo*
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	340.900	335.210	*Others (each below Rp1,000,000)*
Dolar AS			*US Dollar*
PT Bank OCBC NISP Tbk	631.464.485	829.071.150	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Permata Tbk	12.787.283	11.708.665	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Ganesha Tbk	188.979	176.211	*PT Bank Ganesha Tbk*
Jumlah deposito berjangka	1.195.441.554	1.439.592.244	*Total time deposits*
Jumlah	**1.810.494.106**	**1.736.955.184**	***Total***

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut:

Contractual interest rates and maturity period of the time deposits are as follows:

	2026 %	2025 %	
Tingkat Bunga			*Interest Rates*
Rupiah	2.25% - 5.00%	2.00% - 5.00%	*Rupiah*
Dolar AS	0.15% - 4.00%	0.15% - 4.00%	*US Dollar*
Jangka Waktu	1-3 bulan/ *months*	1-3 bulan/ *months*	*Maturity Period*

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, rekening koran dan deposito berjangka beberapa entitas anak termasuk dana yang disisihkan untuk pembelian atau penggantian peralatan dan perlengkapan hotel masing-masing sebesar Rp51.154.185 dan Rp50.972.281. Dana tersebut tidak dibatasi penggunaannya sesuai dengan kebijaksanaan Grup.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, certain subsidiaries' current accounts and time deposits include fund set aside as reserve for acquisition or replacement of hotel furniture, fixtures and equipment amounting to Rp51,154,185 and Rp50,972,281, respectively. The funds are unrestricted in use at the Group's discretion.

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo kas di bank masing-masing sebesar Rp189.289.222 dan Rp171.151.459 yang termasuk di dalam saldo kas dan setara kas merupakan rekening koran entitas anak yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk sebagai rekening penampungan (*escrow account*). Grup dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur atau *servicing agent.*

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, cash in banks balances totaling to Rp189,289,222 and Rp171,151,459, respectively, which were included in cash and cash equivalents balance represents the current accounts of a subsidiary placed as escrow accounts in PT Bank OCBC NISP Tbk. The Group is allowed to utilize the funds placed in escrow accounts for operational expenditures with the approval from the creditors or servicing agent.

5. Kas dan Setara Kas yang Dibatasi Penggunaannya / *5. Restricted Cash and Cash Equivalent*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Bank - pihak ketiga			*Cash in banks - third parties*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Central Asia Tbk	2.677.866	7.725.268	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	43.784	--	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	100	100	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
Subjumlah bank	2.721.750	7.725.368	*Subtotal cash in banks*
Deposito berjangka - pihak ketiga			*Time deposits - third parties*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.215.529	4.704.500	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	929.442	1.553.755	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Permata Tbk	295.689	905.446	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.278.312	978.891	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.678.706	251.429	*PT Bank Pan Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	358.350	139.132	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
Dolar AS			*US Dollar*
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.632.380	5.146.076	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4.872.959	4.543.727	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
Subjumlah deposito berjangka	18.261.367	18.222.956	*Subotal time deposits*
Jumlah	**20.983.117**	**25.948.324**	***Total***

Tingkat bunga deposito yang dibatasi penggunaannya per tahun: / *Annual interest rate of restricted time deposits:*

	2026 %	2025 %	
Tingkat Bunga			*Interest Rates*
Rupiah	3.50% - 3.75%	3.75% - 4.75%	*Rupiah*
Dolar AS	2.00% - 2.25%	2.00% - 2.25%	*US Dollar*
Jangka Waktu	1-2 bulan/ *months*	1-2 bulan/ *months*	*Maturity Period*

Seluruh saldo deposito yang dibatasi penggunaannya ditempatkan pada pihak ketiga. / *All the restricted time deposits are placed with third parties.*

Seluruh kas di bank dan deposito berjangka Rupiah yang dibatasi penggunaannya merupakan jumlah yang dijadikan jaminan sesuai dengan perjanjian kredit kepemilikan apartemen (yang dimiliki Operasi Bersama) dan rumah (yang dimiliki CI, MRP dan DTI) dengan bank yang bersangkutan (Catatan 38c). / *All the restricted Rupiah cash in bank and time deposits represent the amounts used as collateral in accordance with the apartment (owned by the Joint Operation) and housing (owned by CI, MRP, and DTI) ownership credit facility agreements with the related banks (Note 38c).*

Deposito berjangka sebesar USD270,750 yang ditempatkan pada PT Bank CIMB Niaga Tbk masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa / *The time deposit amounting to USD270,750 placed at PT Bank CIMB Niaga Tbk as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively, is used as a guarantee for one year minimum land lease compensation payment of Bali Collection, owned by BNV, to*

tanah Bali Collection, yang dimiliki oleh BNV, kepada PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (Indonesia Tourism Development Corporation ("ITDC")) (Catatan 38b).

PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (Indonesia Tourism Development Corporation ("ITDC")) (Note 38b).

Pada tanggal dan 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, deposito berjangka sebesar USD308.874 dan USD306.643 yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah hotel Grand Hyatt Bali, yang dimiliki oleh PT Wynncor Bali ("WB"), kepada ITDC (Catatan 38b).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, time deposits amounting to USD308,874 and USD306,643, respectively, placed at PT Bank OCBC NISP Tbk is used as a guarantee for one year minimum land lease compensation payment of Grand Hyatt Bali hotel owned by PT Wynncor Bali ("WB"), to ITDC (Note 38b).

6. Piutang Usaha / *6. Trade Receivables*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Rupiah			*Rupiah*
Sewa	51.601.123	40.653.669	*Rental*
Hotel	30.908.687	22.666.919	*Hotel*
Penjualan tanah dan/atau bangunan	239.328	239.328	*Sale of land and/or buildings*
Jasa layanan dan pemeliharaan	14.075.226	13.512.964	*Service charge and maintenance fees*
Dolar AS			*US Dollar*
Hotel	8.771.489	844.147	*Hotel*
Euro			*Euro*
Hotel	205.147	91.733	*Hotel*
Jumlah	**105.801.000**	**78.008.760**	***Total***
Dikurangi : penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(200.966)	(215.966)	*Less: allowance for expected credit loss*
Jumlah - Bersih	**105.600.034**	**77.792.794**	***Net***

Di bawah ini adalah informasi tentang eksposur risiko kredit atas piutang usaha Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

Set out below is the information about the credit risk exposure on the Group's trade receivables as of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Belum jatuh tempo	61.205.370	42.872.395	*Not yet due*
Jatuh tempo:			*Past due:*
1 - 30 hari	17.146.249	17.108.776	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	8.543.426	8.054.714	*31- 60 days*
61 - 90 hari	8.430.565	3.258.204	*61 -90 days*
Lebih dari 90 hari	10.475.390	6.714.671	*More than 90 days*
Subjumlah	105.801.000	78.008.760	*Subtotal*
Dikurangi: penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(200.966)	(215.966)	*Less: allowance for expected credit loss*
Jumlah - bersih	**105.600.034**	**77.792.794**	***Net***

Di bawah ini adalah pergerakan penyisihan kerugian kredit ekspektasian dari piutang usaha:

Set out below is the movement in the allowance for expected credit losses of trade receivables:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Saldo awal	215.966	948.404	*Beginning balance*
Penambahan (pemulihan) penurunan nilai piutang	(15.000)	(732.438)	*Additional (recovery) allowance on receivables*
Saldo akhir	**200.966**	**215.966**	***Ending balance***

Jangka waktu rata-rata penjualan dan pendapatan usaha kredit adalah 30 hari dan piutang tersebut tanpa bunga. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha diakui berdasarkan penelaahan Grup terhadap kelompok piutang usaha.

The average credit period of sales and revenue is 30 days and these receivables are non-interest bearing. Allowance for impairment losses on trade receivables are recognized based on the Group's review of group of receivables.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap adanya penurunan nilai pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha di atas cukup untuk menutup kerugian atas penurunan nilai piutang tersebut.

Based on the results of review for impairment at the end of the year, the management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is sufficient to cover losses from impairment of such receivables.

Piutang usaha kepada pihak berelasi disajikan pada Catatan 35.

Trade receivables due from related party are presented in Note 35.

Piutang usaha WB digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari kreditur (Catatan 20b).

The receivables of WB are pledged as collateral to the loan facilities obtained from creditors (Note 20b).

Untuk piutang usaha dari hotel, jasa layanan dan pemeliharaan, tidak ada jaminan dan peningkatan kualitas kredit.

For the trade receivables from hotel, service charges and maintenance fees, there are no collaterals and credit enhancements.

7. Investasi Jangka Pendek / *7. Short Term Investment*

Akun ini terdiri dari: / *This account Consist of:*

a. Surat Berharga / *a. Marketable Securities*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*					
	Tingkat bunga/ *Interest rate* (%)	Tanggal jatuh tempo/ *Maturity date*	Biaya perolehan/ *Acquisition Cost* Rp	Rugi komprehensif lain/ *Other comprehensive loss* Rp	Selisih kurs/ *Foreign exchange* Rp	Nilai wajar/ *Fair value* Rp
Obligasi pemerintah/ *Government bonds*						
Bonds FR 0091	6,375%	15-Apr-32	1.516.805	(59.520)	--	1.457.285
Bonds INDON 0033	4,850%	11-Jan-33	1.562.448	(169.179)	335.694	1.728.962
Bonds INDON 0030	2,850%	14-Feb-30	1.415.654	9.551	223.405	1.648.609
Bonds INDON 0048	4,350%	11-Jan-48	1.400.356	(259.648)	211.058	1.351.766
Jumlah/ *Total*			**5.895.263**	**(478.797)**	**770.157**	**6.186.622**

	31 Desember 2025/ December 31, 2025					
	Tingkat bunga/ *Interest rate* (%)	Tanggal jatuh tempo/ *Maturity date*	Biaya perolehan/ *Acquisition Cost* Rp	Laba (rugi) komprehensif lain/ *Other comprehensive income (loss)* Rp	Selisih kurs/ *Foreign exchange* Rp	Nilai wajar/ *Fair value* Rp
Obligasi pemerintah/ *Government bonds*						
Bonds FR 0091	6,375%	15-Apr-32	1.516.805	21.930	--	1.538.735
Bonds INDON 0033	4,850%	11-Jan-33	1.562.448	(54.237)	212.953	1.721.164
Bonds INDON 0030	2,850%	14-Feb-30	1.415.654	62.984	109.083	1.587.721
Bonds INDON 0048	4,350%	11-Jan-48	1.400.356	(41.115)	109.721	1.468.962
Jumlah/ *Total*			**5.895.263**	**(10.438)**	**431.757**	**6.316.582**

*) Berdasarkan peringkat yang diterbitkan oleh Fitch Ratings/ *Based on the credit rating provided by Fitch Ratings*

b. Saham / *b. Stock*

	30 September 2026/ September 30, 2026				
	Jumlah lembar saham/ *Number of shares*	Biaya perolehan/ *Acquisition Cost* Rp	Selisih penilaian investasi/ *Difference in Investment Valuation* Rp	Selisih kurs/ *Foreign exchange* Rp	Nilai wajar/ *Fair value* Rp
Pihak ketiga/ *Third parties*					
Advanced Micro Devices Ord	150	303.102	672.103	295.597	1.270.802
Boston Properties Reit Ord	500	604.540	11.189	(3.887)	611.842
KB Home Ord	500	531.639	(27.491)	(24.501)	479.647
Toll Brothers Ord	250	509.397	33.593	102.463	645.453
Jumlah/ *Total*	**1.400**	**1.948.678**	**689.394**	**369.672**	**3.007.744**

	31 Desember 2025/ December 31, 2025				
	Jumlah lembar saham/ *Number of shares*	Biaya perolehan/ *Acquisition Cost* Rp	Selisih penilaian investasi/ *Difference in Investment Valuation* Rp	Selisih kurs/ *Foreign exchange* Rp	Nilai wajar/ *Fair value* Rp
Pihak ketiga/ ***Third parties***					
Advanced Micro Devices Ord	150	303.102	230.193	5.810	539.105
Boston Properties Reit Ord	500	604.540	(58.712)	20.397	566.225
KB Home Ord	500	531.639	(79.145)	20.842	473.336
Toll Brothers Ord	250	509.397	35.561	22.357	567.315
Jumlah/ *Total*	**1.400**	**1.948.678**	**127.897**	**69.406**	**2.145.981**

8. Persediaan / *8. Inventories*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Barang dagangan dan perlengkapan hotel			*Merchandise inventories and hotel supplies*
Perlengkapan operasional dan material	1.742.100	1.505.837	*Operating supplies and materials*
Minuman	7.659.666	8.110.912	*Beverage*
Makanan	1.409.890	1.472.153	*Food*
Lain-lain	13.305	20.177	*Others*
Jumlah	**10.824.961**	**11.109.079**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 12 dan 13). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungkan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the inventories are covered by insurance against losses from fire and other risks under certain insurance policies combined with those of fixed assets and investment properties (Notes 12 and 13). Management is of the opinion that the insurance amount is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Manajemen berpendapat tidak ada indikasi yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The management believes that there is no indication of impairment of inventory as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

9. Investasi Pada Entitas Asosiasi / *9. Investment In An Associate*

	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Nilai Tercatat 1 Jan 2026/ *Carrying Amount Jan 1, 2026* Rp	Penambahan Investasi Asosiasi/ *Acquisition of an Associate* Rp	Bagian Jumlah Laba/ (Rugi) Komprehensif/ *Share in Total Comprehensive Profit/ (Loss)* Rp	Penerimaan Dividen/ *Cash Dividend Received* Rp	Nilai Tercatat 30 Sep 2026/ *Carrying Amount Sep 30, 2026* Rp
Metode ekuitas/ *Equity method*						
PT Permata Asrigriya Lestari	50%	5.165.326	--	1.780.423	(4.000.000)	2.945.749
Layan Beachside Resort Co. Ltd	49%	102.393.804	--	(426.712)	--	101.967.092
Layan Estate Group Co. Ltd	49%	281.226	--	(281.793)	--	(567)
Jumlah/ Total		**107.840.356**	**--**	**1.071.918**	**(4.000.000)**	**104.912.274**

	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Nilai Tercatat 1 Jan 2025/ *Carrying Amount Jan 1, 2025* Rp	Penambahan Investasi Asosiasi/ *Acquisition of an Associate* Rp	Bagian Jumlah Laba Komprehensif/ *Share in Total Comprehensive Profit* Rp	Penerimaan Dividen/ *Cash Dividend Received* Rp	Nilai Tercatat 31 Des 2025/ *Carrying Amount Dec 31, 2025* Rp
Metode ekuitas/ *Equity method*						
PT Permata Asrigriya Lestari	50%	8.893.759	--	1.271.567	(5.000.000)	5.165.326
Layan Beachside Resort Co. Ltd	49%	--	102.393.804	--	--	102.393.804
Layan Estate Group Co. Ltd	49%	--	281.226	--	--	281.226
Jumlah/ Total		**8.893.759**	**102.675.030**	**1.271.567**	**(5.000.000)**	**107.840.356**

10. Aset Real Estate / *10. Real Estate Assets*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Lancar			*Current Assets*
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual			*Apartment under strata title available for sale*
Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Catatan 36)	6.131.122	5.952.256	*Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Note 35a)*
Setiabudi Residences, Jakarta	1.279.939	2.559.604	*Setiabudi Residence, Jakarta*
Branz Simatupang, Jakarta	18.205.796	18.205.796	*Branz Simatupang, Jakarta*
Tanah dan bangunan			*Land and buildings*
Puri Botanical, Jakarta	69.690.041	80.726.279	*Puri Botanical, Jakarta*
Taman Permata Buana, Jakarta	2.032.604	3.476.827	*Taman Permata Buana, Jakarta*
Tanah sedang dikembangkan			*Land under development*
Hyarta EcoVillage, Yogyakarta	55.597.814	65.277.550	*Hyarta Ecovillage, Yogyakarta*
Savanna Sumatera, Deli Serdang	46.964.093	47.826.019	*Savanna Sumatera, Deli Serdang*
Jumlah	**199.901.409**	**224.024.331**	***Total***
Aset Tidak Lancar			*Non-current Assets*
Tanah belum dikembangkan			*Land not yet developed*
Puri Botanical, Jakarta	723.755.395	711.949.973	*Puri Botanical, Jakarta*
Deli Serdang, Sumatera Utara	522.101.570	481.120.576	*Deli Serdang, North Sumatera*
Kepulauan Natuna	120.984.715	119.960.267	*Natuna Island*
Branz Puri Botanical, Jakarta (Catatan 36)	64.314.383	64.233.983	*Branz Puri Botanical, Jakarta (Note 36)*
Residence Complex, Sanur	10.403.371	4.197.330	*Residence Complex, Sanur*
Jatibening, Bekasi	477.612	402.612	*Jatibening, Bekasi*
Jumlah	**1.442.037.046**	**1.381.864.741**	***Total***

Proyek Apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela, Kuningan, Jakarta, dengan nama proyek Setiabudi SkyGarden merupakan bagian Perusahaan atas aset real estat melalui Operasi Bersama dengan pihak berelasi dan telah 99% terjual sampai dengan tanggal 30 September 2026 (Catatan 36a).	*Apartment Project located in Karbela street, Kuningan, Jakarta, named Setiabudi SkyGarden project, reflects on the Company's portion in the Joint Operation's real estate assets with a related party and has been 99% sold out up to September 30, 2026 (Note 36a).*
Proyek apartemen Perusahaan di tanah Kuningan, Jakarta dengan nama Setiabudi Residences selesai dibangun pada bulan April 2007 dan telah 99% terjual sampai dengan tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.	*The Company's apartment project on its land in Kuningan, Jakarta, namely Setiabudi Residences, was completed in April 2007 and has been 99% sold out up to September 30, 2026 and December 31, 2025.*
PT Antilope Madju ("AM"), melalui entitas anaknya, PT Copylas Indonesia ("CI"), terus mengembangkan tanahnya di Joglo, Jakarta Barat, dengan memakai nama Puri Botanical, sebuah kompleks hunian.	*PT Antilope Madju ("AM"), through its subsidiary PT Copylas Indonesia ("CI"), continues developing its land in Joglo, West Jakarta, under the name of Puri Botanical, a housing complex.*
Tanah dan bangunan di Taman Permata Buana, Jakarta, merupakan tanah kavling yang tersedia untuk dijual.	*Land and building in Taman Permata Buana, Jakarta, are land plots which are available for sale.*
Tanah belum dikembangkan di Branz Puri Botanical, Jakarta merupakan aset real estat dalam operasi bersama CI dengan pihak ketiga (Catatan 36c).	*Land not yet development in Branz Puri Botanical, Jakarta is real estate assets in joint operation between CI and third parties (Note 36c).*
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") dan PT Bali Nusadewata Village ("BNV") sedang mengembangkan proyek di Yogyakarta dengan menggunakan nama "Hyarta Ecovillage".	*PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") and PT Bali Nusadewata Village ("BNV") are currently developing a new project located in Yogyakarta under the name "Hyarta Ecovillage".*
PT Medan Raya Perkasa ("MRP") sedang mengembangkan proyek di Deli Serdang dengan menggunakan nama "Savanna Sumatera".	*PT Medan Raya Perkasa ("MRP") is currently developing a new project located in Deli Serdang under the name "Savanna Sumatera".*
PT Wynncor Bali ("WB") sedang mengembangkan proyek residential di Sanur, Bali.	*PT Wynncor Bali ("WB") is currently developing a new residential project located in Sanur, Bali.*
Biaya pinjaman bersih yang dikapitalisasi ke akun aset real estat adalah masing-masing sebesar Rp22.140.265 dan Rp13.045.019 pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.	*Net borrowing costs capitalized to real estate assets amounted to Rp22,140,265 and Rp13,045,019 as of September 30, 2026 and 2025, respectively.*

Tanah belum dikembangkan terdiri dari: / *Land not yet developed represents:*

	Lokasi/ *Location*	**2026**	**2025**
PT Copylas Indonesia	Jakarta Barat/ *West Jakarta*	29,6 ha	30,3 ha
PT Medan Raya Perkasa dan Perusahaan/ *and the Company*	Sumatera Utara/ *North Sumatera*	677,7 ha	677,7 ha
PT Natuna Resor Internasional	Kepulauan Natuna/ *Natuna Island*	40,7 ha	40,7 ha
PT Puri Prima Development	Kepulauan Natuna/ *Natuna Island*	31 ha	31 ha
PT Antilope Madju	Bekasi/ *Bekasi*	2,33 ha	2,33 ha
PT Wynncor Bali	Sanur, Bali/ *Sanur, Bali/*	4,3 ha	4,3 ha

Beberapa bidang tanah yang belum dikembangkan di Puri Botanical dan di Deli Serdang yang dimiliki CI dan MRP digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman yang diperoleh dari PT Bank OCBC NISP Tbk (Catatan 20).

Certain parcels of the land not yet developed in Puri Botanical and Deli Serdang owned by CI and MRP are used as collateral for the loan obtained from PT Bank OCBC NISP Tbk (Note 20).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aset real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, management believes that there is no potential decline in the value of real estate assets, and thus, no provision for impairment in asset value is necessary.

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, terdapat aset real estat tertentu milik CI yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga (Catatan 39).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, there are certain real estate assets of CI that are still in dispute with third parties (Note 39).

11. Biaya dibayar dimuka dan Uang Muka / *11. Prepaid Expenses and Advance Payment*

a. Biaya dibayar dimuka dan uang muka / *a. Prepaid expenses and advance payment*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Biaya dibayar dimuka			***Prepaid Expenses***
Asuransi	5.096.090	3.405.597	*Insurance*
Pajak Bumi dan Bangunan	5.935.402	--	*Land and building tax*
Linen	4.046.270	4.108.761	*Linen*
Perbaikan dan pemeliharaan	2.638.810	2.389.400	*Repair and maintenance*
Legal dan lisensi	5.737.833	3.452.937	*Legal and licences*
Lain-lain	3.932.167	2.412.157	*Others*
Uang Muka Supplier	5.572.387	3.139.399	***Advance payment to supplier***
Jumlah	**32.958.959**	**18.908.251**	***Total***

b. Uang muka pembelian aset / *b. Advances for acquisition assets*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Konstruksi	28.914.715	44.826.184	*Construction*
Jumlah	**28.914.715**	**44.826.184**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, uang muka pembelian aset yang dibayarkan oleh entitas anak merupakan uang muka untuk pembelian tanah di Deli Serdang dan pembangunan proyek di Bali dan Yogyakarta.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, advances for acquisition of assets represents the advances paid by the subsidiaries for acquisition of land in Deli Serdang and advances for project construction in Bali and Yogyakarta.

12. Aset Tetap / *12. Fixed Assets*

	1 Januari 2026 *January 1, 2026* Rp	Penambahan/ *Additions* Rp	Pengurangan/ *Deductions* Rp	Reklasifikasi/ *Reclassifications* Rp	30 September 2026/ *September 30, 2026* Rp	
Harga perolehan:						***Acquisition cost:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Tanah	250.126.396	--	--	--	250.126.396	*Land*
Bangunan dan prasarana	2.504.596.891	38.083.885	--	--	2.542.680.776	*Buildings and improvements*
Instalasi	268.077.265	561.443	--	--	268.638.708	*Installations*
Partisi	16.944.523	662.076	--	--	17.606.599	*Partitions*
Mesin	593.048.365	--	--	--	593.048.365	*Machinery*
Kendaraan	10.153.946	--	--	--	10.153.946	*Vehicles*
Peralatan kantor	30.806.940	473.008	--	--	31.279.948	*Office equipment*
Perlengkapan hotel	664.542.269	23.969.450	--	--	688.511.719	*Hotel equipment*
Peralatan operasional	25.807.653	5.492.518	--	--	31.300.171	*Operating equipment*
Aset dalam penyelesaian	41.135.292	10.790.086	--	--	51.925.378	*Construction in progress*
Jumlah harga perolehan	**4.405.239.540**	**80.032.466**	**--**	**--**	**4.485.272.006**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Bangunan dan prasarana	1.485.322.941	70.180.867	--	--	1.555.503.808	*Buildings and improvements*
Instalasi	224.109.361	7.192.145	--	--	231.301.506	*Installations*
Partisi	7.120.998	2.576.397	--	--	9.697.395	*Partitions*
Mesin	511.620.076	31.364.426	--	--	542.984.502	*Machinery*
Kendaraan	5.601.298	362.355	--	--	5.963.653	*Vehicles*
Peralatan kantor	29.594.536	817.395	--	--	30.411.931	*Office equipment*
Perlengkapan hotel	598.083.482	23.430.936	--	--	621.514.418	*Hotel equipment*
Peralatan operasional	14.423.763	4.345.732	--	--	18.769.495	*Operating equipment*
Jumlah akumulasi penyusutan	**2.875.876.455**	**140.270.253**	**--**	**--**	**3.016.146.708**	***Total accumulated depreciation***
Jumlah nilai tercatat	**1.529.363.085**				**1.469.125.298**	***Total carrying amount***

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025* Rp	Penambahan/ *Additions* Rp	Pengurangan/ *Deductions* Rp	Reklasifikasi/ *Reclassifications* Rp	31 Desember 2025/ *December 31, 2025* Rp	
Harga perolehan:						***Acquisition cost:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Tanah	250.126.396	--	--	--	250.126.396	*Land*
Bangunan dan prasarana	2.502.237.798	2.359.093	--	--	2.504.596.891	*Buildings and improvements*
Instalasi	266.913.611	1.163.654	--	--	268.077.265	*Installations*
Partisi	16.835.205	109.318	--	--	16.944.523	*Partitions*
Mesin	592.969.815	78.550	--	--	593.048.365	*Machinery*
Kendaraan	10.693.477	511.610	1.051.141	--	10.153.946	*Vehicles*
Peralatan kantor	29.515.681	1.291.259	--	--	30.806.940	*Office equipment*
Perlengkapan hotel	636.933.026	27.609.243	--	--	664.542.269	*Hotel equipment*
Peralatan operasional	18.674.949	7.132.704	--	--	25.807.653	*Operating equipment*
Aset dalam penyelesaian	14.516.212	26.619.080	--	--	41.135.292	*Construction in progress*
Jumlah harga perolehan	**4.339.416.170**	**66.874.511**	**1.051.141**	**--**	**4.405.239.540**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Bangunan dan prasarana	1.391.597.132	93.725.809	--	--	1.485.322.941	*Buildings and improvements*
Instalasi	214.071.582	10.037.779	--	--	224.109.361	*Installations*
Partisi	3.629.197	3.491.801	--	--	7.120.998	*Partitions*
Mesin	469.035.526	42.584.550	--	--	511.620.076	*Machinery*
Kendaraan	6.303.424	349.015	1.051.141	--	5.601.298	*Vehicles*
Peralatan kantor	28.643.525	951.011	--	--	29.594.536	*Office equipment*
Perlengkapan hotel	567.834.939	30.248.543	--	--	598.083.482	*Hotel equipment*
Peralatan operasional	9.333.053	5.090.710	--	--	14.423.763	*Operating equipment*
Jumlah akumulasi penyusutan	**2.690.448.378**	**186.479.218**	**1.051.141**	**--**	**2.875.876.455**	***Total accumulated depreciation***
Jumlah nilai tercatat	**1.648.967.792**				**1.529.363.085**	***Total carrying amount***

Pada tahun 2025, Grup melakukan transaksi penjualan kendaraan dengan nilai tercatat sebesar nihil dengan harga jual sebesar Rp450.450 dan mengakui laba penjualan sebesar Rp450.450 yang disajikan dalam akun “Pendapatan Operasi Lain-Lain” dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

In 2025, the Group sold vehicles with carrying value amounting to nil with a selling price amounting to Rp450,450 and recognized gain on sale amounting to Rp450,450 presented as part of "Other Operating Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Beberapa aset tetap Grup dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20) dengan rincian sebagai berikut:

Certain fixed assets of the Group are pledged as collateral to the loans obtained from local and foreign lenders (Note 20) with the details as follows:

Entitas/ *Entities*	**Aset yang dijaminkan/ *Pledged assets***
PT Antilope Madju	- Tanah dan bangunan Hyatt Regency Yogyakarta/ *Land and buildings of Hyatt Regency Yogyakarta*
PT Wynncor Bali	- Bangunan Grand Hyatt Bali/ *Buildings of Grand Hyatt Bali* - Tanah dan Bangunan Hyatt Regency Bali dan Andaz Bali/ *Land and Buildings of Hyatt Regency Bali and Andaz Bali*
PT Bumi Kelola Selaras	- Tanah Pop! Semarang/ *Land of Pop! Semarang*

Aset tetap, properti investasi (Catatan 13) dan persediaan (Catatan 8), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan prisiko lainnya

All fixed assets, investment properties (Note 13) and inventories (Note 8), except for land, are insured against fire and other risks with total insured amount of USD653,618,600

dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar USD653.618.600 dan Rp6.938.215 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

and Rp6,938,215 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively. The management is of the opinion that the insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Pada tanggal 30 September 2026, Grup memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Yogyakarta, Medan, Belitung, Solo, Semarang dan Bali berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") dengan sisa masa berlaku antara 3 (tiga) tahun sampai dengan 28 (dua puluh delapan) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2053. Manajemen berpendapat bahwa HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 15).

As of September 30, 2026, Group owns several parcels of land located in Jakarta, Yogyakarta, Medan, Belitung, Solo, Semarang and Bali with the Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or "HGB") certificates with validity terms of between 3 (three) to 28 (twenty eight) years and will be due on various dates up to 2053. Management believes that these HGBs are renewable upon expiration (Note 15).

Aset dalam penyelesaian / *Construction in progress*

	Persentase Penyelesaian/ *Percentage of Completion*		Estimasi Tanggal Penyelesaian/ *Estimated Date of Completion*	2026 Rp	2025 Rp
	2026 %	2025 %			
Renovasi hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik PT AM/ *Hotel renovation Hyatt Regency Yogyakarta owned by PT AM*	35%	28%	2027	51.925.378	41.135.292

Manajemen tidak melihat adanya peristiwa yang akan menghambat penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

Management does not foresee any events that may occur that would prevent completion of such constructions in progress.

Beban penyusutan atas aset tetap dicatat sebagai beban usaha (Catatan 30).

Depreciation expense for fixed asset were recorded under operating expenses (Notes 30).

Berdasarkan laporan penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") dan penilaian internal manajemen, nilai wajar aset tetap pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp8.353.562.256 (tidak diaudit). Perhitungan nilai wajar tersebut diklasifikasikan dengan level 3 pada hierarki nilai wajar dan dihitung dengan menggunakan pendekatan penghasilan, data pasar dan biaya pengganti tersusutkan.

Based on the independent appraisal report of a firm of independent appraisers ("KJPP") and internal valuation by management, the fair value of the fixed assets as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp8.353.562.256 (unaudited). The fair value is determined based on level 3 of the fair value hierarchy using income, market data and depreciated replacement cost approach.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, Nilai tercatat aset tetap Grup pada tanggal 30 September 2026 tidak melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap tersebut.

Based on the assessment of the Group's management believes the carrying amount of the Group's fixed assets on September 30, 2026 does not exceed its recoverable amount.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada aset tetap pada tanggal 30 September 2026.

Based on the assessment of the Group's management believes that there are no event or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of fixed assets as of September 30, 2026.

13. Properti Investasi / *13. Investment Properties*

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026* Rp	Penambahan/ *Additions* Rp	Pengurangan/ *Deductions* Rp	Reklasifikasi/ *Reclassifications* Rp	30 September 2026/ *September 30, 2026* Rp	
Harga perolehan:						***Acquisition cost:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Tanah	654.086.129	4.958.179	--	--	659.044.308	*Land*
Bangunan dan prasarana	441.575.399	12.012.488	--	--	453.587.887	*Buildings and improvements*
Instalasi	129.256.448	1.388.145	--	--	130.644.593	*Installations*
Partisi	3.244.733	2.299.895	--	--	5.544.628	*Partitions*
Mesin	50.663.452	--	--	--	50.663.452	*Machinery*
Peralatan operasional	23.563.030	8.375	--	--	23.571.405	*Operating equipment*
Aset dalam penyelesaian	67.527.727	838.626	--	--	68.366.353	*Construction in progress*
Jumlah harga perolehan	**1.369.916.918**	**21.505.708**	**--**	**--**	**1.391.422.626**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Bangunan dan prasarana	307.775.209	8.878.837	--	--	316.654.046	*Buildings and improvements*
Instalasi	107.990.802	2.985.492	--	--	110.976.294	*Installations*
Partisi	2.878.482	660.155	--	--	3.538.637	*Partitions*
Mesin	39.764.761	532.943	--	--	40.297.704	*Machinery*
Peralatan operasional	22.722.032	369.705	--	--	23.091.737	*Operating equipment*
Jumlah akumulasi penyusutan	**481.131.286**	**13.427.132**	**--**	**--**	**494.558.418**	***Total accumulated depreciation***
Jumlah Nilai Tercatat	**888.785.632**				**896.864.208**	***Total Carrying Amount***

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025* Rp	Penambahan/ *Additions* Rp	Pengurangan/ *Deductions* Rp	Reklasifikasi/ *Reclassifications* Rp	31 Desember 2025/ *December 31, 2025* Rp	
Harga perolehan:						***Acquisition cost:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Tanah	653.547.526	538.603	--	--	654.086.129	*Land*
Bangunan dan prasarana	431.490.369	10.085.030	--	--	441.575.399	*Buildings and improvements*
Instalasi	127.099.480	2.156.968	--	--	129.256.448	*Installations*
Partisi	3.244.733	--	--	--	3.244.733	*Partitions*
Mesin	45.171.515	5.491.937	--	--	50.663.452	*Machinery*
Peralatan operasional	23.256.141	306.889	--	--	23.563.030	*Operating equipment*
Aset dalam penyelesaian	66.394.855	1.132.872	--	--	67.527.727	*Construction in progress*
Jumlah harga perolehan	**1.350.204.619**	**19.712.299**	**--**	**--**	**1.369.916.918**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Kepemilikan langsung:						*Direct ownership:*
Bangunan dan prasarana	298.017.660	9.757.549	--	--	307.775.209	*Buildings and improvements*
Instalasi	103.930.575	4.060.227	--	--	107.990.802	*Installations*
Partisi	2.065.253	813.229	--	--	2.878.482	*Partitions*
Mesin	37.799.087	1.965.674	--	--	39.764.761	*Machinery*
Peralatan operasional	22.037.354	684.678	--	--	22.722.032	*Operating equipment*
Jumlah akumulasi penyusutan	**463.849.929**	**17.281.357**	**--**	**--**	**481.131.286**	***Total accumulated depreciation***
Jumlah Nilai Tercatat	**886.354.690**				**888.785.632**	***Total Carrying Amount***

Beban penyusutan atas properti investasi dicatat sebagai beban usaha (Catatan 30).

Depreciation expense of investment properties were recorded under operating expenses (Note 30).

Aset dalam penyelesaian / *Construction in progress*

	Persentase Penyelesaian/ *Percentage of Completion*		Estimasi Tanggal Penyelesaian/ *Estimated Date of Completion*		
	2026 %	2025 %		2026 Rp	2025 Rp
Pembangunan Gedung *Mixed Use* Mega Kuningan milik Perusahaan / *Construction of Mixed use Building Mega Kuningan owned by the Company*	3%	3%	2030	63.630.252	63.630.252
Renovasi Bali Collection milik PT BNV/ *Renovation of Bali Collection owned by PT BNV*	11%	9%	2027	4.736.101	3.897.475
Jumlah/ *Total*				**68.366.353**	**67.527.727**

Manajemen berkeyakinan tidak terdapat hal yang mengakibatkan penyelesaiannya tidak dapat dicapai.

Management believes that there is no other matter which will hinder the completion.

Pendapatan properti investasi atas sewa ruang perkantoran dan pusat ritel pada 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp221.085.517 dan Rp196.389.825.

Revenues from investment properties on rental of office space and retail center as of September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp221,085,517 and Rp196,389,825*.*

Beberapa properti investasi Grup dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20) dengan rincian sebagai berikut:

Certain investment properties of the Group are pledged as collateral to the loans obtained from local and foreign lenders (Note 20) with the details as follows:

Entitas/ *Entity*	**Aset yang Dijaminkan/ *Pledged Assets***
Perusahaan/ *The Company*	- Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium/ *Land and building of Setiabudi Atrium*

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap (Catatan 12). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungkan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the investment properties are covered by insurance against losses from fire and other risks under certain insurance policies combined with those of fixed assets (Note 12). The management believes that the insurance amount is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Bali, Medan dan Labuan Bajo berupa Hak Guna Bangunan ("HGB“) dengan sisa masa berlaku antara 13 (tiga belas) tahun sampai dengan 29 (dua putuh sembilan) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2055. Manajemen berpendapat bahwa HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 15).

As of June 30,2026 and December 31, 2025, the Group owns several parcels of land located in Jakarta, Bali, Medan and Labuan Bajo with the Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or “HGB”) certificates with validity terms between 13 (thirteen) to 29 (twenty nine) years and will be due on various dates up to 2055. The management is of the opinion that these HGBs are renewable upon expiration (Note 15).

Berdasarkan laporan penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan tanggal 19 September 2023 dan penilaian internal manajemen, nilai wajar properti investasi pada tanggal dan 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar Rp8.688.730.041 (tidak diaudit).

Based on the independent appraisal report of KJPP Susan Widjojo dan Rekan dated September 19, 2023 and internal valuation by management, the fair value of the investment properties As of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted Rp8,688,730,041, respectively (unaudited).

Penilaian dilakukan berdasarkan pendekatan penghasilan, data pasar, dan biaya pengganti tersusutkan. Perhitungan nilai wajar tersebut diklasifikasikan sebagai level 3 pada hierarki nilai wajar.

The valuation were conducted based on income, market data, and depreciated replacement cost approach. The fair value is determined based on level 3 of the fair value hierarchy.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, Nilai tercatat properti investasi Grup pada 30 September 2026 tidak melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi tersebut.

Based on the assessment of the Group’s management believes the carrying amount of the Group’s investment properties as of September 30, 2026 does not exceed its recoverable amount.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada properti investasi pada tanggal 30 September 2026.

Based on the assessment of the Group’s management believes that there are no event or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of investment properties as of September 30, 2026.

14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

14. Right of Use Assets and Lease Liabilities

Grup memiliki kontrak sewa untuk tanah yang digunakan dalam operasinya. Sewa tanah memiliki jangka waktu sewa 3-24 tahun. Kewajiban Grup atas sewa yang dijamin dengan hak *lessor* atas aset yang disewakan. Salah satu kontrak sewa tanah Grup mencakup opsi perpanjangan selama 10 tahun.

The Group has lease contracts for land used in its operations. Leases of land have lease terms of 3-24 years. The Group’s obligations under its leases are secured by the lessor’s title to the leased assets. One of the Group’s land lease contracts includes extension options of 10 years.

Grup juga memiliki sewa peralatan kantor dengan nilai yang rendah. Grup menerapkan pengecualian pengakuan 'sewa jangka

The Group also has leases of office equipment with low value. The Group applies the ‘short term lease and lease of low-value

pendek dan sewa dari aset bernilai rendah untuk sewa tersebut.

assets' recognition exemptions for these leases.

a. Aset hak guna / ***a. Right of Use Assets***

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	219.847.426	244.344.123	*Beginning balance*
Penambahan	4.801.326	--	*Addition*
Beban penyusutan tahun berjalan	(19.207.729)	(24.496.697)	*Depreciation expense current year*
Saldo Akhir	**205.441.023**	**219.847.426**	***Ending Balance***

b. Liabilitas sewa / ***b. Lease liabilities***

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Tanah			*Land*
Perusahaan	1.401.422	1.385.322	*The Company*
Entitas Anak			*Subsidiaries*
PT Wynncor Bali	184.912.972	172.306.459	*PT Wynncor Bali*
PT Bali Nusadewata Village	146.991.348	146.960.272	*PT Bali Nusadewata Village*
PT Bangun Hotel Nusantara	14.642.076	14.118.170	*PT Bangun Hotel Nusantara*
PT Skyline Building	1.499.152	--	*PT Skyline Building*
Jumlah	**349.446.970**	**334.770.223**	***Total***
Dikurangi bagian jangka pendek	(47.201.082)	(47.527.064)	*Less short term period portion*
Jumlah	**302.245.888**	**287.243.159**	***Total***

15. Aset Takberwujud / *15. Intangible Assets*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Hak atas tanah			*Landrights*
Perusahaan	20.913.145	20.913.145	*The Company*
Entitas Anak			*Subsidiaries*
PT Metropolitan Realty International	58.457.351	58.457.351	*PT Metropolitan Realty International*
PT Wynncor Bali	30.419.080	30.407.341	*PT Wynncor Bali*
PT Antilope Madju	7.395.257	7.395.257	*PT Antilope Madju*
PT Bali Nusadewata Village	3.906.648	3.906.648	*PT Bali Nusadewata Village*
Jumlah	**121.091.481**	**121.079.742**	***Total***
Dikurangi: akumulasi amortisasi	(56.639.124)	(52.645.115)	*Less: accumulated amortization*
Jumlah	**64.452.357**	**68.434.627**	***Total***

Hak Atas Tanah / ***Landrights***

Hak atas tanah merupakan biaya legal atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang

Amounts related to landrights represent legal processing fees for the extension

dimiliki oleh Grup dengan sisa masa berlaku antara 3 (tiga) sampai dengan 17 (tujuh belas) tahun. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Hak tanah dari WB digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh entitas anak tersebut (Catatan 20).

of the Building Use Rights Certificates held by the Group for the validity terms between 3 (three) to 17 (seventeen) years. Management had opinion that there are no problems with the extensions of landrights as the land acquisitions are valid and properly supported by appropriate title documents.

Landright of WB is used as collateral to the loans obtained by the subsidiary (Note 20).

16. Utang Usaha Kepada Pihak Ketiga / *16. Trade Payables to Third Parties*

a. Berdasarkan segmen usaha: / *a. By business segment:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Hotel	72.827.762	55.317.780	*Hotel*
Real estat	1.674.629	6.364.142	*Real estate*
Sewa ruangan	9.777.883	5.043.162	*Space rental*
Jumlah	**84.280.274**	**66.725.084**	***Total***

b. Berdasarkan mata uang: / *b. By currencies:*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Rupiah	84.280.274	66.195.807	*Rupiah*
Dolar SGD	--	529.277	*SGD Dollar*
Jumlah	**84.280.274**	**66.725.084**	***Total***

Jangka waktu kredit yang timbul dari pembelian bahan baku, baik dari pemasok dalam maupun luar negeri, adalah 30 hingga 60 hari dan tanpa bunga.

Purchase of material, both from local and foreign suppliers, have credit terms of 30 to 60 days and non-interest bearing.

17. Perpajakan / *17. Taxation*

a. Pajak Dibayar di muka / *a. Prepaid Taxes*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pajak Penghasilan			*Income Tax*
Pasal 4(2)	13.873.717	10.554.977	*Article 4(2)*
Pasal 23	1.965.876	--	*Article 23*
Pasal 25	2.253.836	--	*Article 25*
Pajak Pertambahan Nilai	37.000.327	34.264.593	*Value added Tax*
Jumlah	**55.093.756**	**44.819.570**	***Total***
Dikurangi: bagian lancar	(35.297.667)	(25.027.089)	***Less: Short term portion***
Bagian tidak lancar	19.796.089	19.792.481	***Long term portion***

Pada tanggal 30 September 2026, pajak dibayar di muka Pajak Penghasilan Pasal 25 PT Wynncor Bali, entitas anak, sebesar Rp33.852.696 telah disalinghapuskan dengan utang pajak penghasilan badan entitas anak tersebut (Catatan 17c).

As of September 30, 2026, prepaid income tax Article 25 of PT Wynncor Bali, a subsidiary, amounting to Rp33,852,696 has been offset against the corporate income tax payable of the said subsidiary (Note 17c).

b. Estimasi Tagihan Pajak / ***b. Estimated Claims for Tax Refund***

Nilai tercatat atas tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan pajak Grup pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar Rp2.561.744 dan Rp5.913.949 dengan rincian sebagai berikut:

The carrying amount of the Group's claims for tax refund and tax assessments under appeal as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp2,561,744 and Rp5,913,949 respectively, with details as follows:

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Tahun berjalan			*Current Year*
Perusahaan	--	906.301	*The Company*
Entitas Anak	--	4.010.658	*Subsidiaries*
Tahun sebelumnya			*Prior Years*
Perusahaan	906.303	996.990	*The Company*
Entitas Anak	1.655.441	--	*Subsidiaries*
Jumlah	**2.561.744**	**5.913.949**	***Total***

c. Utang Pajak / ***c. Taxes Payable***

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Pajak Penghasilan badan			*Income Tax*
Entitas anak	58.790.069	44.314.738	*Subsidiaries*
Pajak dipungut			*Witholding Tax*
Pasal 4 (2)	671.862	1.466.548	*Article 4(2)*
Pasal 21	1.967.183	1.080.342	*Article 21*
Pasal 23	765.372	1.504.988	*Article 23*
Pasal 25	--	1.153.925	*Article 25*
Pasal 26	132.550	153.962	*Article 26*
Pajak hotel dan restoran ("PB1")	21.678.325	18.879.957	*Hotel and Restaurant Tax*
PPN keluaran	3.449.466	5.347.774	*Value Added Tax*
Jumlah	**87.454.827**	**73.902.234**	***Total***

Utang pajak penghasilan badan entitas anak pada tanggal 30 September 2026 disajikan setelah saling hapus dengan pajak dibayar di muka Pajak Penghasilan Pasal 25 PT Wynncor Bali sebesar Rp33.852.696 (Catatan 17a).

Corporate income tax payable of subsidiaries as of September 30, 2026 is presented net of prepaid income tax Article 25 of PT Wynncor Bali amounting to Rp33,852,696 (Note 17a).

Beban Pajak Penghasilan - Neto

d. Income Tax Expense - Net

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**30 September 2025/ *September 30, 2025***	
Beban pajak kini			*Current tax expenses*
Perusahaan	--	--	*The Company*
Entitas Anak	(93.463.214)	(32.007.319)	*Subsidiaries*
Jumlah beban pajak kini	(93.463.214)	(32.007.319)	*Total current tax expenses*
Manfaat (beban) pajak tangguhan			*Deferred tax income (expense)*
Perusahaan	--	--	*The Company*
Entitas Anak	4.173.608	(36.525.737)	*Subsidiaries*
Jumlah Manfaat pajak tangguhan	4.173.608	(36.525.737)	*Total deferred tax (income)*
Jumlah Manfaat (Beban) Pajak-Bersih	**(89.289.606)**	**(68.533.056)**	***Total income tax benefit (expenses)-net***

d. Pajak Kini

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

e. Current Tax

The reconciliation between profit before final tax and income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income of the Group and the Company's taxable income (fiscal loss) is as follows:

	2026 Rp	2025 Rp	
Laba (Rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	605.487.402	336.835.839	*Profit (Loss) before final tax and income tax expense in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Ditambah (dikurangi):			*Addition (less):*
Rugi (laba) entitas anak yang dikonsolidasi sebelum pajak	(454.958.810)	(208.713.240)	*(Loss) income before tax of the consolidated subsidiaries*
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	150.528.592	128.122.599	*Profit before income tax expense of the Company*
Beban (Pendapatan) Perusahaan yang bukan merupakan objek pajak	48.805	(4.122.716)	*Expenses (Income) of the Company not subject to income tax*
Pendapatan dividen	(85.612.550)	(77.618.000)	*Dividend income*
Pendapatan Perusahaan yang dikenakan pajak final	(142.316.064)	(125.131.757)	*Revenues of the Company subject to final tax*
Beban usaha Perusahaan sehubungan pendapatan yang dikenakan pajak final	94.297.266	95.440.839	*Expenses of the Company relating to revenues subject to final tax*
Laba Perusahaan atas penghasilan yang pajaknya bersifat tidak final	16.946.049	16.690.965	*Profit on operations subjected to non-final tax of the Company*
Beda waktu:			*Timing differences:*
Sewa tanah	26.654	--	*Land lease*
Penyusutan dan amortisasi	453.713	707.433	*Depreciation and amortization*
Jumlah	480.367	707.433	*Total*
Beda tetap:			*Permanent differences:*
Biaya yang tidak dapat dikurangkan menurut pajak	1.195.861	674.492	*Non-deductible expenses for tax purposes*
Penghasilan bunga yang dikenakan pajak final	(3.122.386)	(3.246.764)	*Interest income subject to final tax*
Jumlah	(1.926.525)	(2.572.272)	*Total*
Laba (rugi) fiskal	15.499.891	14.826.126	*Taxable income (loss)*
Kompensasi rugi fiskal	(14.573.792)	(14.826.126)	*Tax loss carry forward*
Laba (rugi) fiskal setelah kompensasi	926.099	--	*Taxable income after tax loss compensation*
Beban pajak kini periode berjalan	203.742	--	***Current income tax expenses***
Dikurangi Prepaid Tax	(596.692)		*Less Prepaid tax*
Pajak Penghasilan terutang	--	--	*Tax Income Payable*

e. Hasil Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2025, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

f. Results of Tax Assessment

In 2025, the Company received the Tax Assessment Letter as follow:

Entitas/ *Entity*	Jenis pajak/ *Type of tax*	Masa pajak/ *Tax period*	Lebih atau kurang bayar pajak/ *Tax over or under payment*	Jumlah menurut Grup/ *Amount claimed by the Group*	Jumlah menurut otoritas pajak/ *Amount based on tax authorities*	Jenis Surat pajak/ *Tax letter* type	Status/ *Status*
Perusahaan ("JSI")	PPh Badan/ *Corporate Income Tax*	2024	Lebih bayar/ *Overpayment*	Rp996,990	Rp996,990	Surat Ketetapan Pajak/ *Tax assessment letter*	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ *JSI accepted tax assessment letter*
Perusahaan ("JSI")	PPh/*WHT* 4 (2) PPh/*WHT* 21 PPh/*WHT* 23 PPN/*VAT*	2024	Kurang bayar/ *Underpayment*	-- -- -- --	Rp172,114	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment *letter*	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax *assessment letter*
Perusahaan ("JSI")	PPh Badan/ *Corporate Income Tax*	2023	Lebih bayar/ *Overpayment*	Rp902,267	Rp902,267	Surat Ketetapan Pajak/ *Tax assessment letter*	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ *JSI accepted tax assessment letter*
Perusahaan ("JSI")	PPh/WHT 21 PPh/WHT 23 PPN/VAT	2023	Kurang bayar/ *Underpayment*	-- -- --	Rp224,125	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment *letter*	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax *assessment letter*

Pada tanggal 4 Juli 2024, WB menerima putusan banding dari Sekretariat Pengadilan Pajak dan menang atas putusan tersebut. Atas putusan tersebut, WB telah menerima pengembalian pembayaran pajak sebesar Rp11.661.570.

On July 4, 2024, WB received a decision on its appeal from the Secretary of Tax Court and have won the case. As a result of the Tax Court's decision, WB received a tax refund amounting to Rp11,661,570.

Pada tanggal 16 Oktober 2024, berdasarkan surat dari pengadilan pajak No. MPK-593/ PAN.WK/2024, terdapat Peninjauan kembali (PK) dari DJP melalui pengadilan pajak atas putusan pengadilan No. P.6640/SP/2024 tanggal 4 Juli 2024.

On October 16, 2024, based on a letter from the Tax Court No. MPK-593/PAN.WK/2024, there was a judicial review (PK) filed by the Directorate General of Taxes (DJP) through the Tax Court against the court's decision No. P.6640/SP/2024 dated July 4, 2024.

Pada tanggal 23 Juli 2025, Mahkamah Agung telah mengeluarkan putusannya yang menolak pengajuan PK dari DJP.

On July 23, 2025, The Supreme Court has issued its decision rejecting the judicial review for DJP.

f. Pajak Final

Pajak final Grup adalah sebagai berikut:

g. Final Tax

The final tax of the Group are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Beban pajak final			*Final tax expenses*
Perusahaan	(13.857.830)	(12.900.229)	*The Company*
Entitas Anak	(15.839.022)	(9.660.956)	*Subsidiaries*
Jumlah Pajak Final	**(29.696.852)**	**(22.561.185)**	***Total Final Tax***

g. Pajak Tangguhan / ***h. Deferred Tax***

Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

The details of deferred tax assets and liabilities of the Group are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Pajak Tangguhan			*Deferred tax Asset*
Entitas Anak			*Subsidiaries*
PT Hotel Cikini Realty	4.849.974	4.849.974	*PT Hotel Cikini Realty*
PT Wynncor Bali	12.093.995	7.380.029	*PT Wynncor Bali*
PT Metropolitan Realty International	15.670.214	15.670.214	*PT Metropolitan Realty International*
PT Hotel Investama Realty	3.485.553	4.025.911	*PT Hotel Investama Realty*
Jumlah	**36.099.736**	**31.926.128**	***Total***
Liabilitas Pajak Tangguhan			*Deferred tax liabilities*
Entitas Anak			*Subsidiary*
PT Antilope Madju	194.185	194.185	PT Antilope Madju
Jumlah	**194.185**	**194.185**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen Grup berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan yang dicatat dapat terpulihkan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the management of the Group believes that the above deferred tax assets are recoverable.

18. Beban Akrual dan Utang Lain-Lain / *18. Accrued Liabilities and Other Payable*

a. Beban Akrual / ***a. Accrued Liabilities***

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Estimasi biaya konstruksi	22.134.660	23.598.176	*Estimated construction costs*
Jasa manajemen	33.349.305	24.224.157	*Management fees*
Pemasok	13.564.551	13.521.201	*Supplier*
Telepon, listrik dan air	9.300.528	9.038.573	*Telephone, electricity and water*
Pajak Bumi dan Bangunan	354.812	--	*Land and Building Tax*
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya (Catatan 19, 20 dan 34)	5.366.489	5.304.851	*Interest and other financial charges (Notes 19 and 34)*
Perbaikan dan pemeliharaan	3.915.899	3.996.016	*Repair and maintenance*
Sewa	1.179.019	1.366.554	*Rental*
Kontraktor	3.129.501	3.594.571	*Contractor*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	10.496.328	11.725.204	*Others (each below Rp1,000,000)*
Jumlah	**102.791.092**	**96.369.303**	**Total**

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, estimasi biaya konstruksi merupakan liabilitas yang masih harus

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, estimated construction costs was accrued liabilities for development of real

dibayar untuk proyek pengembangan fasilitas perumahan pada Puri Botanical dan Savanna Sumatera.

estate facilities in Puri Botanical and Savanna Sumatera.

Beban akrual lain-lain terdiri dari liabilitas yang masih harus dibayar milik entitas anak kepada pemasok pihak ketiga yang belum ditagihkan.

Other accrued liabilities consist of accrued liabilities of subsidiaries to third parties, which have not yet billed.

b. Utang Lain-lain / *b. Other Payables*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Deposit tamu	139.531.318	114.148.327	*Guest deposit*
Kontraktor	36.604.065	36.883.649	*Contractor*
Utang biaya jasa	14.651.063	13.503.509	*Service charge payable*
Jasa manajemen	5.802.285	5.045.097	*Management fee*
Utang retensi	3.829.585	3.471.340	*Retention*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	8.189.222	7.853.281	*Others (each below Rp1,000,000)*
Jumlah	**208.607.538**	**180.905.203**	***Total***

19. Jaminan dan Uang Muka Diterima / *19. Deposits and Advances Received*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Jaminan:			*Deposits:*
Jaminan penyewa:			*Tenants' deposits:*
Sewa			*Rental*
Rupiah	92.006.430	84.751.576	*Rupiah*
Dolar AS	771.066	718.971	*US Dollar*
Telepon			*Telephone*
Rupiah	2.333.454	2.537.954	*Rupiah*
Dolar AS	1.458.475	1.359.936	*US Dollar*
Jumlah jaminan	96.569.425	89.368.437	*Total deposits*
Uang muka dari pelanggan	35.069.080	42.126.794	*Advances received from customer*
Jumlah	**131.638.505**	**131.495.231**	***Total***
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(79.170.464)	(81.122.574)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**52.468.041**	**50.372.657**	***Long-term portion***

s

Uang muka dari pelanggan merupakan uang muka titipan atas pengurusan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta pengurusan akta jual beli.

Advances received from customer represent advances for deposits to process duty on land and building right acquisition and sale and purchase deeds.

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran dan pusat ritel merupakan uang jaminan tanpa bunga.

Deposits received from tenants of office space and retail center are non-interest bearing.

20. Pinjaman dari Kreditur Dalam Negeri dan Luar Negeri / *20. Loans from Local and Foreign Lenders*

a. Pinjaman Jangka Pendek / *a. Short-term Loans*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Perusahaan:			*The Company:*
PT Bank OCBC NISP Tbk - 2025: USD1.500.000	--	25.173.000	*PT Bank OCBC NISP Tbk - 2025: USD1,500,000*
Entitas anak:			*Subsidiaries:*
PT Antilope Madju			*PT Antilope Madju*
PT Bank Permata Tbk USD1.000.136	18.000.447	16.784.282	*PT Bank Permata Tbk USD1,000,136*
PT Medan Raya Perkasa			*PT Medan Raya Perkasa*
PT Bank OCBC NISP Tbk	10.000.000	17.000.000	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Hotel Kemang Realty			*PT Hotel Kemang Realty*
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.000.000	3.000.000	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
Jumlah	**31.000.447**	**61.957.282**	***Total***

Peminjam/ ***Creditors***	**Kreditur /** ***Lenders***	**Fasilitas/** ***Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/** ***Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/** ***Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/** ***Security***	**Tingkat bunga/** ***Interest rate***
Perusahaan/ *The Company*	PT Bank OCBC NISP Tbk	*Demand Loan-1* dan/ *and Demand Loan-2*	29 September 2021/ *September 29, 2021*	20 April 2027/ *April 20, 2027*	1. Hak tanggungan peringkat enam dengan nilai Rp75.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.935 m^2 milik Perusahaan (Catatan 13)/ *Sixth rank mortgage at fair value of Rp75,000,000 on land and the building of Setiabudi Atrium with a total area of 3,935 sqm owned by the Company (Note 13)* 2. Hak tanggungan peringkat lima dengan nilai Rp75.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.750 m^2 milik Perusahaan (Catatan 13)/ *Fifth rank mortgage at fair value of Rp75,000,000 on land and the building of Setiabudi Atrium with a total area of 3,750 sqm owned by the Company (Note 13)*	6,25% per tahun/ *6.25% per annum*
AM	PT Bank Permata Tbk	Fasilitas Revolving Loan (RL) maksimum USD1.000.136/ *Revolving Loan (RL) facility at a maximum USD1,000,136*	20 Agustus 2022/ *August 20, 2022*	20 Agustus 2027/ *August 20, 2027*	Hak tanggungan proporsional atas 14 bidang tanah dengan total luas 213.810 m^2 milik AM dengan nilai sebesar Rp54.000.000 (Catatan 12)/ *Proportional mortgage on 14 parcels of land with a total area of 213,810 sqm owned by AM with value of Rp54,000,000 (Note 12)*	6,00% per tahun/ *6.00% per annum*
MRP	PT Bank OCBC NISP Tbk	*Demand loan* (DL) maksimum Rp30.000.000 dan *Term Loan* (DL) maksimum Rp15.199.495/ *Demand Loan (DL) at a maximum*	22 Desember 2021 dengan amendemen terakhir 12 September	20 April 2027 (DL) dan 22 Desember 2026 (TL)/ *April 20, 2027*	1. Hak tanggungan peringkat satu dengan nilai Rp6.810.000 atas 7 bidang tanah dengan jumlah area 74.340 m^2 (tidak diaudit) yang berlokasi di Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, Sumatera Utara (Catatan 10)/	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*

Peminjam/ ***Creditors***	**Kreditur /** ***Lenders***	**Fasilitas/** ***Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/** ***Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/** ***Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/** ***Security***	**Tingkat bunga/** ***Interest rate***
		Rp30,000,000 and Term Loan (TL) at a maximum Rp15,199,495.	2025/ *December 22, 2021 with latest amendment September 12, 2025*	*(DL) and December 22, 2026 (TL)* [1)]	*First rank mortgage at fair value of Rp6,810,000 on seven parcels of land with a total area of 74,340 sqm (unaudited) located in Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, North Sumatera (Note 10)* 2. Hak tanggungan peringkat satu sebesar Rp5.670.800 atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Salam Tani dengan luas area 99,962 m^2 yang berlokasi di Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, Sumatera Utara (Catatan 10)/ *First rank mortage at fair value of Rp5,670,800 on Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 11/Salam Tani with a total area of 99.962 sqm located in Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, North Sumatera (Note 10)* 3. Hak tanggungan peringkat tiga sebesar Rp45.000.000 atas 4 bidang tanah dengan jumlah area 86.806 m^2 terdaftar atas nama PT Copylas Indonesia yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta Barat (Catatan 10)/ *Third rank mortgage at fair value of Rp45,000,000 on four parcels of land with total area of 86,806 sqm registered in the name of PT Copylas Indonesia located in Joglo, Kembangan, Jakarta Barat (Note 10)*	

Peminjam/ ***Creditors***	**Kreditur /** ***Lenders***	**Fasilitas/** ***Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/** ***Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/** ***Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/** ***Security***	**Tingkat bunga/** ***Interest rate***
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) maksimum Rp2.500.000/ *Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp2,500,000*	22 April 2021/ *April 22, 2021*	20 April 2027/ *April 20, 2027*	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ *Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).*	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) maksimum Rp3.000.000/ *Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp3,000,000*	22 April 2021/ *April 22, 2021*	20 April 2027/ *April 20, 2027*	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ *Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).*	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*
CI	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas kredit rekening koran (KRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp15.000.000/ *Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp15,000,000*	18 Desember 2019/ *December 18, 2019*	20 April 2027/ *April 20, 2027*	Hak tanggungan peringkat dua dengan nilai Rp25.000.000 atas empat bidang tanah yang belum dikembangkan dengan jumlah area 86.606 m^2 (tidak diaudit) yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta, yang dimiliki oleh CI (Catatan 10)/ *Second rank mortgage at fair value of Rp25,000,000 on four parcels of the undeveloped land with a total area of 86,606 sqm (unaudited) located in Joglo, Kembangan, Jakarta, owned by CI (Note 10).*	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*

[1)] Pinjaman *Term Loan* ini sudah dilunasi pada tanggal 28 Juli 2026/ *The Term Loan are paid on July 28, 2026*

b. Pinjaman Jangka Panjang / *b. Long-term Loans*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Perusahaan:			*The Company:*
PT Bank OCBC NISP Tbk	260.388.510	281.847.542	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
Entitas anak:			*Subsidiaries:*
PT Wynncor Bali			*PT Wynncor Bali*
PT Bank OCBC NISP Tbk - Rp368.400.000 dan USD33.934.976 (2025: Rp376.075.000 and USD52.497.391)	979.161.697	1.257.086.208	*PT Bank OCBC NISP Tbk - Rp368,400,000 and USD33,934,976 (2025: Rp376,075,000 and USD52,497,391)*
PT Copylas Indonesia			*PT Copylas Indonesia*
Stiber Investments S.a.r.l. USD20.453.986 (2025: USD21.491.824)	368.130.842	360.675.793	*Stiber Investments S.a.r.l. USD20,453,986 (2025: USD21,491,824)*
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI") USD7.671,328 (2025 :USD8.393.958)	138.068.558	140.867.397	*PT Jan Darmadi Investindo ("JDI") USD7,671,328 (2025: USD8,393,958*
PT Medan Raya Perkasa			*PT Medan Raya Perkasa*
PT Bank OCBC NISP Tbk	--	10.999.495	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Hotel Yogya Realty			*PT Hotel Yogya Realty*
PT Bank OCBC NISP Tbk	12.176.805	14.329.264	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bangun Hotel Nusantara			*PT Bangun Hotel Nusantara*
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.230.706	7.800.000	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Hotel Kemang Realty			*PT Hotel Kemang Realty*
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.850.000	7.483.185	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Antilope Madju			*PT Antilope Madju*
PT Bank Permata Tbk	11.998.211	13.587.197	*PT Bank Permata Tbk*
Jumlah	**1.781.005.329**	**2.094.676.081**	***Total***
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(415.143.705)	(370.216.216)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**1.365.861.624**	**1.724.459.865**	***Long-term portion***

Peminjam/ *Creditors*	**Kreditur/ *Lenders***	**Fasilitas/ *Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/ *Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ *Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/ *Security***	**Tingkat bunga/ *Interest rate***
Perusahaan/ *The Company*	PT Bank OCBC Bank NISP Tbk	*Term Loan (TL)* sejumlah Rp100.000.000/ *amounting to Rp100,000,000*	16 September 2022/ *September 16, 2022*	31 Desember 2031/ *December 31, 2031*	Hak tanggungan peringkat enam dengan nilai Rp125.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.935 m^2 milik Perusahaan (Catatan 13)/ *Sixth rank mortgage at fair value of Rp125,000,000 on land and the building of Setiabudi Atrium with a total area of 3,935 sqm owned by the Company (Note 13)*	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*
		Term Loan 2 (TL 2) sejumlah Rp250.000.000/ *amounting to Rp250,000,000*	15 November 2023/ *November 15, 2023*	31 Desember 2033/ *December 31, 2033*	Hak tanggungan peringkat tujuh dengan nilai Rp312.500.000 atas SHGB No. 15/Karet dan SHGB No. 16/Karet (Catatan 13), gadai atas saham sebesar 30% pada PT Wynncor Bali/ *Seventh rank mortgage at fair value of Rp312,500,000 on SHGB No.15/Karet and SHGB No. 16/ Karet (Note 13), pledge on 30% shares of PT Wynncor Bali.*	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*
WB	PT Bank OCBC NISP Tbk	*Demand loan*	27 Januari 2010 dengan amendemen terakhir 15 Oktober 2020/ *January 27, 2010 with latest amendment October 15, 2020*	20 April 2027/ April 20, 2027	Tanah dengan Sertifikat HGB (“SHGB”) No. 86/Sanur dan berikut bangunan di atasnya (Catatan 12) baik yang ada saat ini atau dikemudian hari, fidusia atas peralatan dengan nilai penjaminan sampai dengan sebesar Rp66.628.000 (Catatan 12), fidusia atas piutang sampai dengan sebesar Rp150.000.000 (Catatan 6), gadai atas rekening penampungan WB dan pengalihan hak atas kontrak hotel *management agreement* Andaz Bali dan Hyatt Regency Bali. Untuk *Demand Loan* WB juga menjaminkan bangunan Hotel Grand Hyatt Bali dan Sertifikat HGB (“SHGB”) No.	6,25% per tahun/ 6.25% *per annum*

Peminjam/ *Creditors*	**Kreditur/ *Lenders***	**Fasilitas/ *Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/ *Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ *Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/ *Security***	**Tingkat bunga/ *Interest rate***
		Term loan 3 sejumlah USD100.000.000/ *Term loan 3 amounted to USD100,000,000*	10 Agustus 2017 dengan amendemen terakhir tanggal 23 Desember 2022/ *August 10, 2017 with the latest amendment on December 23, 2022*	10 Agustus 2027/ *August 10, 2027*	1668/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 12 Desember 2033 dan No. 1669/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 1 April 2018 dan telah diperpanjang dari 12 Juli 2018 sampai 1 April 2038/ *Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 86/Sanur and the following buildings thereon (Note 12), whether existing or in the future, fiduciary equipment with a guarantee value of up to Rp66,628,000 (Note 12), fiduciary for trade receivable up to Rp150,000,000 (Note 6), pledge of escrow account of WB and transfer of rights to the Andaz Bali hotel management agreement and Hyatt Regency Bali. For Demand Loan WB also pledged the building of the Grand Hyatt Bali Hotel and Certificate of HGB ("SHGB") No. 1668/Benoa on July 31, 1996 and ending on December 12, 2033 and no. 1669/Benoa on July 31, 1996 and ended on April 1, 2018 and has been extended from July 12, 2018 to April 1, 2038*	Term SOFR 1 bulan + 3,25%/ *Term SOFR 1 month + 3.25%*

Peminjam/ *Creditors*	**Kreditur/ *Lenders***	**Fasilitas/ *Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/ *Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ *Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/ *Security***	**Tingkat bunga/ *Interest rate***
		Term loan 4 sejumlah USD25.000.000/ *Term loan 4 amounted to USD25,000,000*	11 November 2022/ *November 11, 2022*	31 Desember 2030/ *December 31, 2030*	Hak tanggungan peringkat dua sebesar USD31.250.000 atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 237/Sanur dengan luas area 145.700m^2 yang berlokasi di Sanur, Denpasar, Bali/ *Second rank mortage at fair value of USD31,250,000 on Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 237/Sanur with a total area of 145,700 sqm located in Sanur, Denpasar, Bali*	Term SOFR 1 bulan + 3,25%/ *Term SOFR 1 month + 3.25%*
		Term loan 5 sejumlah Rp100.000.000.000 / *Term loan 5 amounted to Rp100.000.000.000*	5 Juni 2025/ *June 5, 2025*	26 September 2031/ *September 26, 2031*	Hak tanggungan peringkat dua sebesar USD31.250.000 atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 237/Sanur dengan luas area 145.700m^2 yang berlokasi di Sanur, Denpasar, Bali/ *Second rank mortage at fair value of USD31,250,000 on Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 237/Sanur with a total area of 145,700 sqm located in Sanur, Denpasar, Bali*	Term SOFR 1 bulan + 3,25%/ *Term SOFR 1 month + 3.25%*
CI	Stiber Investments S.a.r.l.	Konversi dari utang obligasi di tahun 2005/ *Convertible bonds issued in 2005*	15 September 2005 terakhir diamendemen 23 November 2023/ *September 15, 2005 with latest amendment November 23, 2023*	14 September 2029/ *September 14, 2029*	Tidak ada/ *None*	3,625% per tahun/ *3.625% per annum*

Peminjam/ *Creditors*	**Kreditur/ *Lenders***	**Fasilitas/ *Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/ *Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ *Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/ *Security***	**Tingkat bunga/ *Interest rate***
	PT Jan Darmadi Investindo	Perjanjian pinjaman antar Perusahaan sebesar USD8.471.143/ *Inter Company Loan amounted to USD 8,471,143*	24 Oktober 2023/ *October 24, 2023*	14 September 2029/ *September 14, 2029*	Tidak ada/ *None*	3,625% per tahun/ *3.625% per annum*
AM	PT Bank Permata Tbk	Term Loan (TL) maksimum Rp10.000.000/ *Term Loan (TL) at a maximum Rp10,000,000*	20 Agustus 2021/ *August 20, 2021*	24 Agustus 2028/ *August 24, 2028*	Hak tanggungan proporsional atas 14 bidang tanah dengan total luas 213.810 m^2 milik AM dengan nilai sebesar Rp54.000.000 (Catatan 12)/ *Proportional mortgage on 14 parcels of land with a total area of 213,810 sqm owned by AM with value of Rp54,000,000 (Note 12)*	8,50% per tahun/ *8,50% per annum*
		Term Loan-2 (TL-2) maksimum Rp270.000.000/ *Term Loan-2 (TL-2) at a maximum Rp270,000,000*	12 Juni 2024/ *June 12, 2024*	12 Juni 2034/ *June 12, 2034*		
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Pinjaman berjangka dengan jumlah maksimum sebesar Rp15.688.786/ *Term loan facility at the maximum amount of Rp15,688,786.* [1)]	28 November 2013 terakhir diamendemen 11 Mei 2022/ *November 28, 2013 with latest amendment May 11, 2022*	24 Desember 2030/ *December 24, 2030*	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ *Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).*	7,5% per tahun/ *7.5% per annum*

Peminjam/ *Creditors*	**Kreditur/ *Lenders***	**Fasilitas/ *Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/ *Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ *Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/ *Security***	**Tingkat bunga/ *Interest rate***
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp8.821.712/ *Term loan facility at a maximum of Rp8,821,712* [2)]	3 Juli 2013 terakhir diamendemen 11 Mei 2022/ *July 3, 2013 with latest amendment May 11, 2022*	3 Mei 2027/ *May 3, 2027*	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ *Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).*	7,5% per tahun/ *7,5% per annum*
BHN	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp10.333.333/ *Term loan facility at a maximum of Rp10,333,333* [3)]	8 September 2017 terakhir diamendemen 5 November 2024/ *September 8, 2017 with latest amendment November 5, 2024*	26 November 2028/ *November 26, 2028*	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13) dan tanah Pop! Hotel Pemuda yang dimiliki oleh BKS (Catatan 12)./ *Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13) and land of Pop! Hotel Pemuda owned by BKS (Note 12).*	7,5% per tahun/ *7,5% per annum*

Peminjam/ *Creditors*	**Kreditur/ *Lenders***	**Fasilitas/ *Facility***	**Tanggal efektif pinjaman/ *Effective loan date***	**Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ *Repayment schedule as of latest amendment***	**Jaminan/ *Security***	**Tingkat bunga/ *Interest rate***
MRI	PT Bank Ganesha Tbk	Pinjaman kredit investasi sebesar Rp100.000.000/ *Investment credit facility amounting to Rp100,000,000*	29 Agustus 2017 terakhir diamendemen 26 Februari 2021/ *August 29, 2017 with latest amendment February 26, 2021*	27 Februari 2027/ *February 27, 2027* [4)]	Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Kompleks Bangunan Mercure Convention Center Ancol dan jaminan fidusia atas peralatan hotel milik MRI (Catatan 12 dan 13)/ *Certificate of Building use rights of Building Complex of Mercure Convention Center Ancol and fiduciary transfer hotel equipment of owned by MRI (Notes 12 and 13).* [4)]	8,75% per tahun/ *8.75% per annum*

2) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HKR/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by BHN and HKR*
3) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HYR/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by BHN and HYR*
4) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh HYR dan HKR/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by HYR and HKR*
5) Pinjaman ini sudah dilunasi pada tanggal 27 November 2025/ *The loans are paid on November 27, 2025*

Perjanjian-perjanjian pinjaman untuk Grup mencakup pembatasan-pembatasan diantaranya: memberikan pemberitahuan tertulis kepada bank, antara lain, untuk memberi pinjaman ke pihak ketiga, bertindak sebagai penjamin untuk pihak lain, dan mengubah status dan/atau bidang usaha, mempertahankan minimum kepemilikan saham mayoritas Grup JSI, memberikan pemberitahuan tertulis kepada bank dalam hal membayar dividen, menyubordinasikan seluruh pinjaman pemegang saham, menempatkan dana dan menyalurkan dan aktivitas keuangan atas seluruh transaksi yang berasal dari proyek yang dibiayai oleh bank baik secara langsung maupun tidak langsung, mengharuskan para pemegang saham untuk melakukan *top up* apabila terjadi kekurangan dana kas selama jangka waktu pinjaman yang diterima oleh debitor.

The loan agreement for the Groups include the covenants as follows: required to provide written notice to Bank, among others, to give loans to third parties, act as guarantor of other parties, and change its status and/or scope of business, maintain the minimum majority shareholding of JSI Group, provide written notice to bank, among others, to pay a dividend, subordinate all shareholders loan and required to place and distribute for all financing activities involving fund arising from bank loan either directly or indirectly, the shareholders to top up in the event of cash shortfall have the term of loan.

Perusahaan dan Entitas Anak

PT Wynncor Bali
Pada tanggal 5 Juni 2025, WB melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank OCBC NISP Tbk atas jumlah terhutang fasilitas Term Loan 5 sebesar Rp100.000.000.

The Company and Its Subsidiaries

PT Wynncor Bali
On June 5, 2025, WB execute an amendment of credit agreement with PT Bank OCBC NISP Tbk of Term Loan 5 facility amounted Rp100,000,000.

PT Metropolitan Realty International
Pada tanggal 27 November 2025, MRI melakukan pelunasan atas perjanjian kredit dengan PT Bank Ganesha Tbk sebesar Rp30.799.870.

PT Metropolitan Realty International
On November 27, 2025, MRI execute a payment of credit agreement with PT Bank Ganesha Tbk amounted to Rp30,799,870.

Berdasarkan evaluasi manajemen, perubahan atas fasilitas kredit tidak berbeda secara substantial dengan perjanjian sebelumnya. Sehingga, perubahan tersebut dicatat sebagai modifikasi atas liabilitas keuangan awal.

Based on the management's evaluation, the change of credit facility are not substantially different from that of the previous agreement. Therefore, the change was accounted for as modification of the original financial liabilities.

21. Liabilitas Kontrak / *21. Contract Liabilities*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Uang muka diterima:			*Advances received:*
Penjualan tanah dan/atau bangunan	38.526.308	67.000.642	*Sale of land and/or buildings*
Penjualan unit apartemen	50.000	50.000	*Sale of apartment units*
Jasa layanan dan pemeliharaan ruang perkantoran dan ruang pusat ritel	12.606.643	15.223.535	*Service charge and maintenance fees of office space and retail center*
Jumlah	**51.182.951**	**82.274.177**	***Total***
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(44.248.135)	(76.324.266)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**6.934.816**	**5.949.911**	***Long-term portion***

22. Pendapatan yang Ditangguhkan / *22. Unearned Income*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Ruang perkantoran dan ruang pusat ritel:			*Office space and retail center:*
Sewa	118.121.770	112.972.416	*Rental*
Lain-lain	9.689.780	6.131.589	*Others*
Jumlah	**127.811.550**	**119.104.005**	***Total***
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(112.124.748)	(92.709.358)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**15.686.802**	**26.394.647**	***Long-term portion***

23. Liabilitas Diestimasi Atas Pembangunan Prasarana dan Fasilitas Umum

Akun ini merupakan estimasi biaya yang masih harus dikeluarkan untuk pembangunan jalan, saluran air dan prasarana umum lainnya pada pengembangan proyek real estat milik PT Permata Hijau (Catatan 38c) dan PT Copylas Indonesia, entitas anak.
Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum senilai Rp5.195.802.

23. Estimated Liabilities for Development of Infrastructure and Public Facilities

This account represents estimated costs accrued for development of roads, drainage and other public facilities in real estate projects developed by PT Permata Hijau (Note 38c) and PT Copylas Indonesia, subsidiaries. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated liabilities for development infrastructure and public facilities amounted to Rp5,195,802.

24. Kepentingan Nonpengendali

24. Non-Controlling Interests

	2026						
Entitas anak	**Kepentingan Nonpengendali 1 Januari, 2026/ *Non-controlling Interests January 1, 2026* Rp**	**Bagian atas Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ *Share in Total Comprehensive Income (Loss) Current Year* Rp**	**Bagian Kepentingan Nonpengendali atas Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Share of Non-controlling Interests in Other Changes of Equity of Subsidiary* Rp**	**Pembagian Dividen/ *Dividend Distribution* Rp**	**Perolehan Saham Nonpengendali/ Acquisition *Shares of Non-controlling Interest* Rp**	**Kepentingan Nonpengendali 30 September 2026/ *Non-controlling Interests September 30, 2026* Rp**	***Subsidiaries***
PT Antilope Madju	572.692.467	52.807.454	--	--	(5.460.488)	620.039.433	*PT Antilope Madju*
PT Wynncor Bali	70.809.183	28.298.898	--	(6.226.150)	--	92.881.931	*PT Wynncor Bali*
PT Skyline Building	29.684.907	1.288.664	--	(1.750.000)	--	29.223.571	*PT Skyline Building*
PT Permata Hijau	6.792.570	6.053.193	--	(5.656.000)	--	7.189.763	*PT Permata Hijau*
PT Metropolitan Realty International	18.057.246	(4.007.208)	--	--	--	14.050.038	*PT Metropolitan Realty International*
PT Bali Nusadewata Village	15.093.207	2.889.701	--	--	--	17.982.908	*PT Bali Nusadewata Village*
PT Puri Prima Development	2.276	23	--	--	--	2.299	*PT Puri Prima Development*
Jumlah	**713.131.856**	**87.330.725**	**--**	**(13.632.150)**	**(5.460.488)**	**781.369.943**	***Total***

	2025						
Entitas anak	**Kepentingan Nonpengendali 1 Januari, 2025/ *Non-controlling Interests January 1, 2025* Rp**	**Bagian atas Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ *Share in Total Comprehensive Income (Loss) Current Year* Rp**	**Bagian Kepentingan Nonpengendali atas Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Share of Non-controlling Interests in Other Changes of Equity of Subsidiary* Rp**	**Pembagian Dividen/ *Dividend Distribution* Rp**	**Penurunan Modal Disetor/ *Reduction in paid-up capital* Rp**	**Kepentingan Nonpengendali 31 Desember 2025/ *Non-controlling Interests December 31, 2025* Rp**	***Subsidiaries***
PT Antilope Madju	631.394.014	(14.879.488)	52.941	--	(43.875.000)	572.692.467	*PT Antilope Madju*
PT Wynncor Bali	48.742.522	27.550.994	--	(5.484.333)	--	70.809.183	*PT Wynncor Bali*
PT Skyline Building	29.052.493	632.414	--	--	--	29.684.907	*PT Skyline Building*
PT Permata Hijau	9.629.330	3.223.240	--	(6.060.000)	--	6.792.570	*PT Permata Hijau*
PT Metropolitan Realty International	18.186.946	(370.260)	240.560	--	--	18.057.246	*PT Metropolitan Realty International*
PT Bali Nusadewata Village	13.329.261	1.763.946	--	--	--	15.093.207	*PT Bali Nusadewata Village*
PT Puri Prima Development	2.254	22	--	--	--	2.276	*PT Puri Prima Development*
Jumlah	**750.336.820**	**17.920.868**	**293.501**	**(11.544.333)**	**(43.875.000)**	**713.131.856**	***Total***

25. Modal Saham / *25. Capital Stock*

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The composition of the stockholders and the related ownership interest As of September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

Nama Pemegang Saham	30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and 31 December 2025*			*Name of Stockholders*
	Jumlah Saham (dalam Nilai Penuh)/ *Number of Shares (in Full Amount)*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital* Rp	
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1.182.556.569	51,00%	591.278.285	*PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")*
Stiber Investments S.a.r.l.	375.402.106	16,19%	187.701.053	*Stiber Investments S.a.r.l.*
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37%	166.582.432	*Suzanna Tanojo*
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	213.557.597	9,21%	106.778.797	*JPMCB NA RE-JPMCB Singapore*
Anton Goenawan *)	5.000	0,00%	2.500	*Anton Goenawan *)*
Bram Van Hoof *)	100	0,00%	50	*Bram Van Hoof *)*
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	214.049.765	9,23%	107.024.883	*Public (each below 5%)*
Jumlah	**2.318.736.000**	**100,00%**	**1.159.368.000**	***Total***

*) Manajemen kunci/ *Key management*

26. Tambahan Modal Disetor / *26. Additional Paid-In Capital*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Selisih antara nilai nominal saham perdana Perusahaan dengan harga pasar saham atas penjualan saham perdana setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek terlebih Dahulu	14.316.365	14.316.365	*Difference between the par value and the market price of the shares when the Company offered its shares initially to the public of stock issuance cost of the new shares issued through the Rights Issue I*
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(375.513.468)	(375.513.468)	*Difference in value of restructuring transactions among entities under common control*
Jumlah	**(361.197.103)**	**(361.197.103)**	***Total***

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali – Neto

Difference in Value from Restructuring Transactions between Entity Under Common Control - Net

	Aset (liabilitas) neto dari penggabungan dan pelepasan unit usaha/ *Net assets (liabilities) from merger and business unit disposal* Rp	Harga pembelian/ *Acquisition price* Rp	Nilai buku/ *Book value* Rp	Pelepasan/ *Disposal* Rp	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ *Difference in value of restructuring transactions among entities under common control* Rp
PT Metropolitan Realty International	--	138.375.000	(17.854.529)	--	156.229.529
PT Wynncor Bali	--	150.905.750	5.049.363	--	145.856.387
PT Antilope Madju	--	79.470.665	39.374.787	--	40.095.878
PT Rasuna Setiabudi Raya	--	30.132.000	701.012	4.072.688	25.358.300
PT Bali Nusadewata Village	--	8.529.500	2.814.600	--	5.714.900
PT Saranaria Djaya	3.216.694	--	--	--	3.216.694
PT Multirizki Sejati	(941.340)	--	--	--	(941.340)
PT Permata Hijau	--	3.990.000	4.006.880	--	(16.880)
Jumlah/ *Total*					**375.513.468**

27. Bagian Atas Perubahan Lainnya dari Ekuitas Entitas Anak

Akun ini mencerminkan bagian Perusahaan pada perubahan ekuitas yang berasal dari PT Antilope Madju, entitas anak, yang berasal dari konversi pinjaman menjadi saham di PT Copylas Indonesia, entitas anak, termasuk penyesuaian terkait penerapan PSAK 239 sebesar Rp48.543.595 dan perubahan dalam struktur kepemilikan PT Medan Raya Perkasa, entitas anak sebesar Rp1.935.494.

27. Share in Other Changes of Equity of a Subsidiary

This account represents the Company's share in the change of equity in PT Antilope Madju, a subsidiary, arising from the conversion of debt to equity in PT Copylas Indonesia, a subsidiary, includes adjustment in relation to application of PSAK 239 amounting to Rp48,543,595 and change in the ownership structure of PT Medan Raya Perkasa, a subsidiary, amounted Rp1,935,494.

28. Pendapatan

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan
Di bawah ini adalah pemisahan pendapatan Perusahaan dari kontrak dengan pelanggan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025:

28. Revenues

Revenue from contract with customer
Set out below is the disaggregation of the Company's revenue from contracts with customers for the nine months periods ended September 30, 2026 and 2025:

	30 September 2026/ September 30, 2026			
	Jasa / *Service* Rp	Barang/ *Goods* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	
Jenis jasa dan barang				***Type of service and goods***
Penjualan kamar hotel	1.127.904.146	--	1.127.904.146	*Sales of hotel rooms*
Penjualan makanan dan minuman	--	483.004.177	483.004.177	*Sales of food and beverages*
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	40.101.991	--	40.101.991	*Revenue from other hotel supporting facilities*
Penjualan real estat	--	299.313.019	299.313.019	*Sales of real estate*
Pendapatan dari jasa ke penyewa	61.177.570	--	61.177.570	*Revenue from services to tenants*
Jasa manajemen	--	--	--	*Management fee*
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	**1.229.183.707**	**782.317.196**	**2.011.500.903**	***Total revenue from contracts with customers***
Waktu pengakuan pendapatan				***Timing of revenue recognition***
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	40.101.991	782.317.196	822.419.187	*Goods/services transferred at a point in time*
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	1.189.081.716	--	1.189.081.716	*Services transferred over time*
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	**1.229.183.707**	**782.317.196**	**2.011.500.903**	***Total revenue from contracts with customers***
Pendapatan sewa			160.326.447	*Rental income*
Jumlah pendapatan Pelanggan			**2.171.827.350**	***Total revenue***

	30 September 2025/ September 30, 2025			
	Jasa / *Service* Rp	Barang/ *Goods* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	
Jenis jasa dan barang				***Type of service and goods***
Penjualan kamar hotel	1.011.041.808	--	1.011.041.808	*Sales of hotel rooms*
Penjualan makanan dan minuman	--	419.978.688	419.978.688	*Sales of food and beverages*
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	53.585.672	--	53.585.672	*Revenue from other hotel supporting facilities*
Penjualan real estat	--	113.682.203	113.682.203	*Sales of real estate*
Pendapatan dari jasa ke penyewa	52.831.937	--	52.831.937	*Revenue from services to tenants*
Jasa manajemen	601.927	--	601.927	*Management fee*
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	**1.118.061.344**	**533.660.891**	**1.651.722.235**	***Total revenue from contracts with customers***
Waktu pengakuan pendapatan				***Timing of revenue recognition***
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	53.585.672	533.660.891	587.246.563	*Goods/services transferred at a point in time*
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	1.064.475.672	--	1.064.475.672	*Services transferred over time*
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	**1.118.061.344**	**533.660.891**	**1.651.722.235**	***Total revenue from contracts with customers***
Pendapatan sewa			143.976.389	*Rental income*
Jumlah pendapatan Pelanggan			**1.795.698.624**	***Total revenue***

Pada tahun 2026 dan 2025, tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian.

In 2026 and 2025, no revenue exceeding 10% of total consolidated revenues were earned from any single customer.

29. Beban Pokok Pendapatan / *29. Cost of Revenues*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Hotel	517.970.146	462.357.112	*Hotel*
Real estat	64.693.410	34.918.033	*Real estate*
Sewa ruang perkantoran	21.765.342	20.601.713	*Office space rental*
Sewa pusat ritel	27.561.080	24.090.349	*Rental of retail center*
Penjualan unit apartemen dengan hak strata	1.352.672	14.266.684	*Sale of apartment units under strata-title*
Jumlah	**633.342.650**	**556.233.891**	***Total***

30. Beban Usaha / *30. Operating Expenses*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**30 September 2025/ *September 30, 2025***	
Penyusutan dan amortisasi	177.281.183	176.298.748	*Depreciation and amortization*
Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan	152.765.517	152.175.722	*Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits*
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	112.485.686	107.193.277	*Repairs, maintenance and utilities*
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 38)	103.428.933	99.613.052	*Marketing and sales commission (Note 38)*
Biaya manajemen dan pelatihan (Catatan 38)	149.293.054	128.191.446	*Management fees and trainings (Note 38)*
Pajak dan perizinan	28.509.867	28.671.556	*Taxes and permits*
Teknologi informasi	34.092.089	24.176.793	*Information technology*
Honorarium profesional	10.992.292	8.824.255	*Professional fees*
Beban kantor	8.436.071	9.174.029	*Office expenses*
Keamanan	10.426.534	9.578.433	*Security*
Asuransi	7.289.606	8.657.104	*Insurance*
Perjalanan dinas	4.322.997	3.938.534	*Travel*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	3.705.681	3.069.988	*Others (each below Rp1,000,000)*
Jumlah	**803.029.510**	**759.562.937**	***Total***

31. Pendapatan dan Beban Keuangan / *31. Finance Income and Expense*

a. Pendapatan keuangan / *a. Finance income*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**30 September 2025/ *September 30, 2025***	
Bunga deposito	31.768.960	32.149.910	*Interest on time deposit*
Bunga giro	3.722.223	2.946.345	*Interest on current account*
Bunga investasi jangka pendek	253.070	238.594	*Interest on short-term investment*
Jumlah	**35.744.253**	**35.334.849**	*Total*

b. Beban keuangan / *b. Finance expense*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**30 September 2025/ *September 30, 2025***	
Beban bunga dan keuangan	98.447.603	128.381.548	*Interest and finance expense*
Beban bunga liabilitas sewa	30.059.402	29.987.570	*Interest expense on lease liability*
Provisi	1.330.425	2.136.265	*Provision*
Jumlah	**129.837.430**	**160.505.383**	***Total***

32. Laba Per Saham Dasar / *32. Basic Earnings Per Share*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk (dalam nilai Rupiah penuh)	399.170.219.000	231.180.544.000	*Profit for the year attributable to owners of the parent entity (in full Rupiah amount)*
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar (lembar)	2.318.736.000	2.318.736.000	*Weighted average number of outstanding shares (shares)*
Laba per saham dasar (dalam nilai Rupiah penuh)	**172**	**100**	***Basic profit per share (in full Rupiah amount)***

33. Cadangan Umum dan Dividen / *33. General Reserve and Dividends*

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 9 Juni 2026 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 42, yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp57.968.400 atau Rp25 (Rupiah penuh) per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000 dari laba tahun 2025. Dividen tunai telah dibayarkan pada tanggal 10 Juli 2026.

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on June 9, 2026 which is notarized by Notarial Deed No. 42, which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., a Notary in Jakarta, the Company's shareholders approved the declaration of cash dividends of Rp57,968,400 or Rp25 (Full amount) per share and appropriation for general reserves of Rp1,000,000 from the profit 2025. The Cash dividend paid on July 10, 2026.

34. Imbalan Kerja / *34. Employee Benefits*

Grup menyediakan imbalan kerja jangka pendek, pensiun dan kesejahteraan karyawan lainnya untuk seluruh karyawan tetap yang masih aktif sebagai berikut:

The Group provides short-term employee benefits, retirement and other employee benefits to its active as follows:

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek / *Short-term Employee Benefits Liabilities*

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Perusahaan			***The Company***
Akrual gaji	1.793.175	1.855.174	*Accrued salaries*
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	209.206	401.131	*Current maturities of long-term employees' benefit*
Entitas anak			***Subsidiaries***
Akrual gaji	35.958.938	33.060.366	*Accrued salaries*
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.041.066	8.277.012	*Current maturities of long-term employees' benefit*
Jumlah	**41.002.385**	**43.593.683**	***Total***

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang / ***Long-term Employee Benefits Liabilities***

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Perusahaan	13.723.881	16.162.190	*The Company*
Entitas anak	31.507.202	30.171.028	*The subsidiaries*
Jumlah	**45.231.083**	**46.333.218**	***Total***

Grup mencadangkan liabilitas diestimasi atas uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 yang disajikan sebagai "Liabilitas imbalan kerja" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Beban manfaat karyawan terkait dibebankan pada operasi tahun berjalan dan dicatat pada "Beban pokok pendapatan" (Catatan 29) dan "Beban usaha" (Catatan 30) sebagai bagian dari akun "Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Manajemen Grup berpendapat bahwa liabilitas imbalan kerja pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah memadai dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

The Group reserve estimated liabilities for severance pay, gratuity and compensation pay As of September 30, 2026 and December 31, 2025 are presented as "Employee benefits liabilities" in the consolidated statement of financial position. The related employee benefits expenses are charged to profit or loss and presented under "Cost of revenues" (Note 29) and "Operating expenses" (Note 30) as part of "Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The management of the Group is of the opinion that the employee benefits liabilities As of September 30, 2026 and December 31, 2025 are adequate and in accordance with the provisions of the applicable Law.

35. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak Berelasi / *35. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties*

Pihak-pihak Berelasi/ ***Related Parties***	**Sifat Hubungan/** ***Nature of Relationship***	**Jenis Transaksi/** ***Nature of Transactions***
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	Entitas induk terakhir/ *The ultimate parent of the Group*	Sewa tanah dan bangunan, pinjaman/ *Rental of land and building, loan*
PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR")	Entitas di bawah pengendalian yang sama/ *Entity under common control*	Operasi bersama/ *Joint operation*
Stiber Investments S.a.r.l. ("Stiber")	Pemegang saham Perusahaan dan entitas dengan pengaruh signifikan terhadap entitas induk/ *A stockholder of the Company and also an entity having significant influence on the parent entity*	Pinjaman/ *Loan*
Layan Estate Group Co., Ltd	Entitas asosiasi/ *Entity in Association*	Piutang pihak berelasi/ *Due from related parties*
Layan Beachside Resort Limited	Entitas asosiasi/ *Entity in Association*	Piutang pihak berelasi/ *Due from related parties*
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci Lainnya/ *Directors, Board of Commissioners and Other Key Management*	*Manajemen kunci/ Key management*	Liabilitas imbalan pascakerja dan beban imbalan kerja jangka pendek/ *Post-employment benefit liabilities and short-term employment benefits expenses*

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

a. Pada Juni 2010, Perusahaan membentuk Operasi Bersama dengan RSR untuk membangun unit apartemen baru (Catatan 36).
b. SB, entitas anak, mengadakan perjanjian sewa tanah dengan JDI (Catatan 38).
c. Salah satu entitas anak Perusahaan yang dimiliki secara tidak langsung, CI, mempunyai pinjaman jangka panjang dari Stiber dan JDI (Catatan 20 dan 25).

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

a. In June 2010, the Company formed a Joint Operation with RSR to build new apartment units (Note 36).
b. SB, subsidiary, entered into land lease agreement with JDI (Note 38).
c. One of the Company's indirect subsidiary, CI, outstanding long-term loan from Stiber and JDI (Notes 20 and 25).

Transaksi-transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Significant transactions with related parties are as follows:

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**30 September 2025/** ***September 30, 2025***	
Pendapatan (Catatan 28)			***Revenues*** *(Note 28)*
Entitas induk			*Ultimate parent*
JDI	345.263	345.263	*JDI*
Persentase terhadap jumlah pendapatan neto konsolidasian	0,02%	0,02%	*Percentage to total consolidated net revenues*
Sewa tanah dan bangunan (Catatan 29)			***Rental of land and building*** *(Note 29)*
Entitas induk			*Ultimate parent*
JDI	4.279.727	4.279.727	*JDI*
Persentase terhadap jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian	0,69%	0,77%	*Percentage to total consolidated cost of revenues*

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Piutang usaha (Catatan 6)			***Trade receivables*** *(Note 6)*
Entitas induk			*Parent entity*
JDI	289.542	191.566	*JDI*
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	0,00%	0,00%	*Percentage to total consolidated assets*
Beban akrual - bunga (Catatan 18)			***Accrued liabilities - Interest*** *(Note 18)*
Entitas induk			*Parent entity*
JDI	3.506.520	3.164.311	*JDI*
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0,12%	0,09%	*Percentage to total consolidated liabilities*
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20b)			***Loans from local and foreign lenders*** *(Note 20b)*
Entitas induk			*Parent entity*
JDI	138.068.558	140.867.397	*JDI*
Pihak berelasi lainnya:			*Other related party:*
Stiber Investments S.a.r.l	368.130.842	360.675.793	*Stiber Investments S.a.r.l*
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	16,61%	15,03%	*Percentage to total consolidated liabilities*
Piutang pihak berelasi			***Due from related parties***
Layan Estate Group Co., Ltd	55.456.855	42.183.921	*Layan Estate Group Co., Ltd*
Layan Beachside Resort Limited	38.578.680	-	*Layan Beachside Resort Limited*
Jumlah	**94.035.535**	**42.183.921**	***Total***
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	1,42%	0,65%	*Percentage to total consolidated assets*

36. Operasi Bersama / *36. Joint Operations*

a. Pada tanggal 30 September 2010, Perusahaan dan PT Rasuna Setiabudi Raya (“RSR”), pihak berelasi, menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama proyek Setiabudi SkyGarden.

a. In June 30, 2010, the Company and PT Rasuna Setiabudi Raya (“RSR”), a related party, entered into an agreement to construct a new apartment project, with product name Setiabudi SkyGarden.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kerja sama No. 254 tanggal 30 September 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan kerja sama dengan RSR, pihak berelasi, untuk membangun dan menjual unit apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela Selatan, Kuningan, Jakarta Selatan, dengan nama "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" dan dengan nama produk apartemen Setiabudi SkyGarden. Perjanjian ini terakhir kali diubah pada bulan Februari 2024. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- Perjanjian ini akan berlaku sampai 30 Juni 2031.
- RSR akan melaksanakan kerja sama dan menyerahkan tanah kepada Perusahaan untuk dikelola untuk proyek tersebut seluas 15.245 m^2 dengan persyaratan sebagai berikut:
  - Perusahaan harus membeli sebagian dari tanah tersebut yakni seluas 2.430 m^2 sebesar Rp30.132.000 untuk kemudian dikembangkan sebagai bagian dari suatu operasi bersama.
  - Perusahaan harus menyediakan dana pra-pembangunan proyek sebesar Rp79.323.000.
  - Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional, masing-masing 40,8% untuk Perusahaan dan 59,2% untuk RSR.
  - Perusahaan berhak menerima jasa manajemen sebesar 2% dari hasil penjualan unit apartemen yang terjual atas jasa pengelolaan, perencanaan, pengawasan, pembangunan dan pemasaran unit apartemen.

Pengaturan antara Perusahaan dan RSR dicatat sebagai bentuk operasi bersama dan dicatat pada laporan keuangan konsolidasian menggunakan prosedur

Under the Cooperation Agreement Deed No. 254 dated June 30, 2010, of Aulia Taufani, S.H., successor of Sutjipto, S.H., a Notary in Jakarta, the Company cooperate with RSR, a related party, to develop and sell apartment units located in South Karbela street, Kuningan, South Jakarta, under project name "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" and with product name Setiabudi SkyGarden apartment. The Agreement was latest amended on February 2024. The significant terms of the agreement are summarized as follows:

- *The agreement will be valid until June 30, 2031.*
- *RSR will carry out the joint operation and will transfer its parcel of land measuring 15,245 sqm to the Company to be managed for the project with the terms and conditions as follows:*
  - *The Company to buy part of the land of 2,430 sqm from RSR at Rp30,132,000 which will be developed as a joint operation.*
  - *The Company is required to provide pre-development fund to develop the project at the amount of Rp79,323,000.*
  - *The profit from the project will be shared in proportion to the contribution of each party at 40.8% for the Company and 59.2% for RSR.*
  - *The Company is entitled to receive a management fee at 2% from the sales value of the apartment units as compensation to manage, plan, monitor, develop and market the related apartment units.*

The arrangement between the Company and RSR is accounted as a joint operation which is recorded in the consolidated

seperti yang telah dijelaskan pada Catatan 2.

b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen dengan PT Bank OCBC NISP Tbk pada tanggal 25 Januari 2012, yang telah diubah melalui addendum I tanggal 9 September 2014 dan dengan PT Bank Permata Tbk pada tanggal 22 Mei 2012 ("Bank"), di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli Apartemen Setiabudi SkyGarden dengan jumlah tertentu sesuai dengan persetujuan Bank. Sesuai dengan syarat perjanjian, JO SSG diharuskan untuk menempatkan 10-20%, tergantung pada tahapan yang telah dicapai dari fasilitas kredit yang diberikan kepada pembeli dalam bentuk deposito di Bank sebagai jaminan (Catatan 5). Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank sebelum penandatanganan akta jual beli antara JO SSG dan pembeli dan penyerahan sertifikat atau surat-surat tanda kepemilikan apartemen tersebut kepada Bank, JO SSG akan bertindak sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa pinjaman pokok, bunga dan biaya lainnya yang terkait kepada Bank.

c. Pada tanggal 1 Maret 2016, CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") dan PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), telah menandatangani sebuah Perjanjian Dasar sehubungan dengan proyek "Puri Botanical" berlokasi di Jalan Raya Joglo, Jakarta Barat, dengan tujuan untuk menegaskan hal-hal dasar sehubungan dengan proyek pembangunan residensial selama jangka waktu sejak tanggal Perjanjian Dasar ini ditandatangani sampai dengan rencana penandatanganan Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO). Ketiga pihak, CI, TLID, dan SSRI (melalui entitas anak Sumitomo Corporation baru yang akan didirikan di Indonesia, bersepakat untuk membangun bangunan-bangunan di atas lokasi tanah milik CI, membagi bangunan-bangunan tersebut, menjual secara *strata title* atas

financial statements using the procedures as described in Note 2.

b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") entered into Apartment Ownership Credit Facility Agreements with PT Bank OCBC NISP Tbk on January 25, 2012, which been amended by addendum I dated September 9, 2014 and with PT Bank Permata Tbk on May 22, 2012 (the "Banks"), respectively, whereby the Banks agreed to provide credit facility to the buyers of units of Setiabudi SkyGarden with certain amount based on approvals from the Banks. Under the terms of the agreements, JO SSG is required to place 10-20%, depending on stage achieved, from the facility granted by the Banks to buyers as time deposit in the Banks for collateral (Note 5). Provided that a buyer fails to pay 3 (three) time installments consecutively to the Banks before a sale and purchase agreement is signed between the buyer and JO SSG and the certificate not yet delivered to the Banks, JO SSG will act as the guarantor for the remaining principal loan, interest and other related expenses to the Bank.

c. On March 1, 2016, the CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") and PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), signed a Basic Agreement relating to the project "Puri Botanical" located in Raya Joglo Street, West Jakarta, with the aim to confirm fundamental matters in connection with residential development project during the period from the date of the Basic Agreement is signed up to the planned execution of the Joint Operation (JO) agreement. All parties, CI, TLID, and SSRI (through a new Sumitomo Corporation subsidiary to be established in Indonesia), agreed to construct buildings on the assigned location of the land belonging to CI, then subdivide the buildings, sell strata title on the units and share the revenue generated from the project. On March 3, 2016, TLID and

unit-unit tersebut dan membagikan pendapatan kas yang diperoleh dari proyek. Pada tanggal 3 Maret 2016, TLID dan SSRI, masing-masing, menyerahkan deposit kepada CI sebesar Rp62.500.000 dan Rp37.500.000, sebagai imbalan pemberian hak untuk memperoleh penyertaan kepentingan dalam KSO.

SSRI made a deposit to CI amounting to Rp62,500,000 and Rp37,500,000, respectively, in exchange for the right by TLID and SSRI to acquire a participation interest in the JO.

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (entitas anak TLID) dan PT Summit Residential Indonesia (SRI) (entitas perusahaan SSRI), telah menandatangani sebuah Perjanjian KSO dan deposit telah dikembalikan kepada TLID dan SSRI pada tanggal 4 April 2018. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- CI, TPB dan SRI memberikan kontribusi dalam bentuk tanah dengan nilai yang mencerminkan proporsi masing-masing yaitu, untuk CI Rp70.176.093 (20%), Rp175.440.232 (50%) untuk TPB dan Rp105.264.139 (30%) untuk SRI.
- Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional sesuai kontribusi masing-masing pihak. Pengaturan diatas dicatat sebagai operasi bersama yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dijelaskan di Catatan 2.
- TPB sebagai manager utama dari proyek berhak menerima imbalan manager utama yang dibayarkan oleh SRI dan CI sebesar masing-masing 3% dan 2% dari penghasilan penjualan sebelum pajak proyek. Setelah penandatangan Perjanjian KSO, CI akan membayar TPB imbalan manajer utama sebesar 25% dari imbalan manager utama aktual.
- Setelah peluncuran dan setiap enam bulan setelah itu, TPB , SRI dan CI akan menghitung jumlah sementara atas imbalan manajer utama untuk proyek enam bulan berikutnya berdasarkan penghasilan penjualan

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (subsidiary of TLID) and PT Summit Residential Indonesia (SRI) (subsidiary of SSRI), have signed the JO Agreement. On April 4, 2018, the deposit been refunded back to TLID and SSRI. The significant terms of the agreement are summarized as follows:

- *CI, TPB and SRI will contribute land at the value proportional to each of the parties contribution, at Rp70,176,093 (20%) for CI, Rp175,440,232 (50%) for TPB, and Rp105,264,139 (30%) for SRI.*
- *The profit from the project will be shared in proportion to the contribution of each party. The above arrangement is accounted as a joint operation which is recorded in the consolidated financial statements in accordance with the accounting policy described in Note 2.*
- *TPB as the lead manager of the project is entitled to a lead manager's fee to be paid by SRI and CI equivalent to 3% and 2%, respectively of the pre-tax sales revenue of the project. Upon the execution of the JO Agreement, CI shall pay TPB a provisional amount of the lead manager's fee equivalent to 25% of the actual lead manager's fee.*
- *Upon the launching and every six months thereafter, TPB, SRI, and CI shall calculate a provisional amount for the next six months project based on the next six month sales revenue determine by the parties.*

enam bulan berikutnya yang ditentukan oleh para pihak.

Pada tanggal 23 Maret 2022, CI, PT TPB Development Indonesia, PT Summit Residential Indonesia dan PT Tokyu Land Indonesia menandatangani amendemen perjanjian kerja sama operasi. Dimana PT Summit Residential Indonesia mengalihkan penyertaan kepentingan proyek miliknya kepada PT Tokyu Land Indonesia sehingga pihak-pihak di dalam perjanjian kerja sama operasi adalah CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Tokyu Land Indonesia.

Proyek KSO masih belum diluncurkan, sehingga pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak ada imbalan manajer utama yang dibayarkan oleh CI.

On March 23, 2022, CI, PT TPB Development Indonesia, PT Summit Residential Indonesia and PT Tokyu Land Indonesia signed an amendment to the joint operation agreement. Wherein PT Summit Residential Indonesia transferred its interest in the project to PT Tokyu Land Indonesia so that the parties in the joint operation agreement are CI, PT TPB Development Indonesia and PT Tokyu Land Indonesia.

JO's project has not been launched, so that on dated September 30, 2026 and December 31, 2025 there is no lead manager's fee paid by CI.

37. Informasi Segmen / *37. Segments Information*

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:
1. Perhotelan - jasa penginapan dan restoran
2. Real estat - menjual tanah dan/atau bangunan dan unit apartemen dengan hak strata
3. Jasa penyewaan ruang perkantoran
4. Jasa penyewaan ruang pusat ritel

The Group's reportable segments are based on the following operating divisions:
1. *Hotel - hotel guestrooms and restaurant Services*
2. *Real estate - sale of land and/or building and apartment units under strata-title*
3. *Rental of office space*
4. *Rental of retail center*

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

The following are segment information based on the operating divisions:

	30 September 2026/ September 30, 2026						
2026	Hotel/ *Hotel* Rp	Real Estat/ *Real Estate* Rp	Penyewaan Ruang Perkantoran/ *Rental of Office Space* Rp	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ *Rental of Retail Center* Rp	Lain-lain/ *Others* Rp	Eliminasi/ *Eliminations* Rp	Konsolidasian/ *Consolidated* Rp
Pendapatan/ *Revenues*	1.651.428.813	299.313.019	94.757.954	126.327.563	5.153.396	(5.153.395)	2.171.827.350
Laba bruto/ *Gross profit*	1.133.458.668	234.459.281	72.992.612	98.766.483	5.153.396	(6.345.740)	1.538.484.700
Laba (rugi) usaha/ *Profit (loss) from operations*	473.364.546	176.626.616	48.128.451	70.040.512	(30.012.008)	(827.778)	737.320.339
Pendapatan keuangan - bersih/ *Finance income - net*	23.797.973	10.874.151	1.617.696	1.360.849	6.759.634	(8.666.050)	35.744.253
Beban keuangan/ *Finance cost*	(94.910.443)	(9.950.707)	(1.523.957)	(18.371.202)	(13.745.848)	8.664.727	(129.837.430)
Laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ *Profit before final tax and income tax expense*	378.958.586	158.992.429	49.083.196	52.340.514	52.596.438	(86.483.761)	605.487.402
Pajak final/ *Final tax*	(41.850)	(7.546.450)	(9.475.795)	(12.632.757)	--	--	(29.696.852)
Beban pajak penghasilan - neto/ *Income tax benefit (expense) - net*	(89.085.864)	--	--	--	(203.742)	--	(89.289.606)
Laba tahun berjalan/ *Profit for the year*	289.830.873	151.445.979	39.607.401	39.707.758	52.392.696	(86.483.763)	486.500.944
Aset segmen/ *Segment assets*	3.212.691.284	1.930.752.634	361.033.770	450.672.479	2.115.840.599	(1.469.494.319)	6.601.496.447
Liabilitas segmen/ *Segment liabilities*	1.799.272.339	578.051.099	107.232.051	140.375.850	1.796.973.851	(1.375.062.252)	3.046.842.938

	30 September 2025/ September 30, 2025						
2025	Hotel/ *Hotel* Rp	Real Estat/ *Real Estate* Rp	Penyewaan Ruang Perkantoran/ *Rental of Office Space* Rp	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ *Rental of Retail Center* Rp	Lain-lain/ *Others* Rp	Eliminasi/ *Eliminations* Rp	Konsolidasian/ *Consolidated* Rp
Pendapatan/ *Revenues*	1.485.024.669	113.682.203	81.705.639	114.684.186	5.549.684	(4.947.757)	1.795.698.624
Laba bruto/ *Gross profit*	1.022.667.557	63.658.267	61.103.927	90.593.837	5.549.684	(4.108.539)	1.239.464.733
Laba (rugi) usaha/ *Profit (loss) from operations*	405.235.529	7.941.991	34.423.885	61.478.462	(27.286.944)	915.992	482.708.915
Pendapatan keuangan - bersih/ *Finance income - net*	23.515.214	10.461.144	1.596.204	1.850.069	7.050.701	(9.138.483)	35.334.849
Beban keuangan/ *Finance cost*	(123.133.592)	(9.612.196)	(517.015)	(19.906.973)	(16.474.150)	9.138.543	(160.505.383)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ *(Loss) profit before final tax and income tax expense*	290.687.754	1.858.160	35.839.245	43.123.645	42.053.883	(76.726.848)	336.835.839
Pajak final/ *Final tax*	(41.850)	(2.880.237)	(8.171.200)	(11.467.898)	--	--	(22.561.185)
Manfaat pajak penghasilan - neto/ *Income tax benefit (expense) - net*	(67.985.081)	(547.975)	--	--	--	--	(68.533.056)
Laba (rugi) tahun berjalan/ *Profit (loss) for the year*	222.660.823	(1.570.054)	27.668.045	31.655.748	42.053.883	(76.726.847)	245.741.598

	31 Desember 2025/ December 31, 2025						
2025	Hotel/ *Hotel* Rp	Real Estat/ *Real Estate* Rp	Penyewaan Ruang Perkantoran/ *Rental of Office Space* Rp	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ *Rental of Retail Center* Rp	Lain-lain/ *Others* Rp	Eliminasi/ *Eliminations* Rp	Konsolidasian/ *Consolidated* Rp
Aset segmen/ *Segment assets*	3.200.338.783	1.895.952.084	350.449.893	432.319.135	2.104.287.255	(1.501.389.965)	6.481.957.185
Liabilitas segmen/ *Segment liabilities*	2.017.489.211	659.577.663	779.402.854	159.230.264	1.780.086.322	(2.058.290.603)	3.337.495.711

38. Perjanjian-Perjanjian dan Perikatan Penting / *38. Significant Agreements and Commitments*

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel/ *Hotel management and operation agreement*

Entitas/ *Entity*	Pihak terkait/ *Counter parties*	Perjanjian/ *Agreement*	Tanggal perjanjian/ *Date of agreement*	Ringkasan perjanjian/ *Summary of agreement*	Jangka waktu/ *Period*
Perusahaan/ *the Company* - Mercure Resort Sanur	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	*Trade name and Trademark Licenses Agreement*	12 Maret 2013 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ *March 12, 2013 with the latest amendment on December 22, 2023*	Penggunaan nama "Mercure Resort Sanur", Perusahaan diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ *The use of "Mercure Resort Sanur" for its hotel, the Company is obliged to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% of the hotel's gross operating profit, excluding taxes.*	31 Desember 2026/ *December 31, 2026*
		Hotel Management Consulting Agreement	12 Maret 2013 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ *March 12, 2013 with the latest amendment on December 22, 2023*	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. Perusahaan akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada/ *Consulting services and marketing contribution, The Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company is obliged to pay equivalent to 2% of room revenue, excluding taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any.*	31 Desember 2026/ *December 31, 2026*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
Perusahaan/ *the Company* - Ibis Budget Jakarta Menteng	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	*Tradename and Trademark License Agreement*	16 November 2005 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ *16 November 2005 with the latest amendment on December 22, 2023*	Penggunaan nama "Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng". Perusahaan setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ *The use of "Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng" as a hotel's name. The Company agreed to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% from the hotel's gross operating profit of all taxes.*	30 September 2031/ *September 30, 2031*
		Hotel Management Consulting Agreement	16 November 2005 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ *November 16, 2005 with the latest amendment on December 22, 2023*	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan Perusahaan agar sesuai dengan standar Accor. Perusahaan setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, Perusahaan juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun/ *AAPC Indonesia will act as manager and operator, including the provision of consulting services in recruiting or training the Company's hotel personnel in order for the hotel to meet the Accor standards. The Company agreed to change an incentive fee equivalent to became 5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit less than or equal 50% of total revenues or 7.5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit is above 50% of total revenues of all taxes. In addition, the Company must also change the marketing contribution at an amount equivalent to 2% of total annual room revenue.*	30 September 2031/ *September 30, 2031*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Antilope Madju	PT Hyatt Indonesia	*Hotel management agreement*	21 Mei 1992 dengan amendemen terahir pada 16 Juni 2015/ *May 21, 1992 with the latest amendment on June 16, 2015.*	PT Hyatt Indonesia ("Operator") berhak atas jasa manajemen sebesar 15% dari laba bruto Hyatt Regency Yogyakarta ("Hotel") untuk setiap tahun selama masa operasi tahun sebelumnya di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyeknya; dan sebesar 20% dari laba bruto Hotel untuk setiap tahun selama masa operasi setelah tahun fiskal di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyek aktualnya. Hotel juga berkewajiban membayar Operator beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 3% pada tahun 2026 dan 2025 dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran *Hyatt Group Chain Services Expenses* tahunan yang bersifat tetap sebesar USD575 per kamar pada tahun 2026 dan 2025/ *PT Hyatt Indonesia (the "Operator") is entitled to a management fee of 15% of Hyatt Regency Yogyakarta's (the "Hotel") gross operating profit, for each year during the operating term prior to the year in which the Owner fully recovers its project cost; and 20% of Hotel's gross operating profit, for each year during the operating term after the fiscal year in which Owner fully recovers its actual project cost. The Hotel is also obliged to pay Operator the monthly variable fee of 3% in 2026 and 2025 of room revenues and annual fixed Hyatt Group Chain Services Expenses of USD575 per room for 2026 and 2025.*	31 December 2027/ *December 31, 2027*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	*Hotel management agreement*	12 September 1988 untuk Hotel Grand Hyatt Bali dan 1 Januari 1991 untuk Hotel Hyatt Regency Bali, keduanya dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020/ *September 12, 1988 for Grand Hyatt Bali Hotel and January 1, 1991 for Hyatt Regency Bali Hotel, both with supplemental agreements on September 4, 2020*	WB membayar jasa manajemen secara bulanan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Hotel Grand Hyatt Bali ("GHB") dan Hotel Hyatt Regency Bali ("HRB") wajib membayar kepada PT Hyatt Indonesia jasa variabel bulanan sebesar 3% pada tahun 2026 dan 2025 dari pendapatan kamar dan beban tetap tahunan untuk *Hyatt Group Chain Services* masing-masing sebesar USD575 per kamar pada tahun 2026 dan 2025. Perjanjian ini diperbaharui tanggal 15 Desember 1997, di mana hak dan kewajiban dari Hyatt, Hong Kong, dialihkan ke PT Hyatt Indonesia, perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Hyatt International Corporation, Amerika Serikat. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan-ketentuan pembatasan wilayah terbatas./	31 Desember 2061/ *December 31, 2061*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	*Hotel management agreement*		*WB pays a monthly management fee at 15% of each of the hotels' gross operating profit. Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB") and Hyatt Regency Bali Hotel ("HRB") are obliged to pay PT Hyatt Indonesia, a monthly variable fee of 3% in 2025 and 2024 of room revenues and annual fixed Hyatt Group Chain Services expense amounting to USD575 per room for 2026 and 2025. This agreement was revised on December 15, 1997, in which Hyatt, Hong Kong, assigned its rights and obligations under the Management Agreements to PT Hyatt Indonesia, which is a wholly-owned subsidiary of Hyatt International Corporation, United States of America. On September 4, 2020, PT Hyatt Indonesia and WB entered into agreement to extend the operation term of the management agreement for an additional period of twenty (20) years beginning January 1, 2042 until December 31, 2061 and certain limited territorial restriction provisions.*	31 Desember 2061/ *December 31, 2061*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	Perjanjian Pengelolaan Hotel untuk Andaz Bali/ *Hotel Management Agreement for Andaz Bali*	24 Desember 2013 dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020/ *December 24, 2013 with supplemental agreement on September 4, 2020*	WB akan membayar setiap bulan *base fee* sebesar 1,5% dari total pendapatan bersih dan *incentive fee* sebesar 6,75% dari laba yang disesuaikan *(adjusted profit*) dimulai dari tahun pertama hotel beroperasi secara penuh dalam tahun tersebut sampai dengan tahun ketiga, *base fee* sebesar 1,75% dari pendapatan kotor dan *incentive fee* sebesar 7,75% dari laba yang disesuaikan *(adjusted profit)* untuk tahun ke-4 (empat) sampai dengan tahun ke-6 (enam) dan *base fee* sebesar 2% dari pendapatan kotor dan *incentive fee* sebesar 8,75% dari laba yang disesuaikan *(adjusted profit)* untuk tahun ke-7 (tujuh) sampai berakhirnya perjanjian ini. Hotel juga berkewajiban membayar Operator beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 3% dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran *Hyatt Group Commercial Services Fee* tahunan yang bersifat tetap sebesar USD575 per kamar pada tahun 2026 dan 2025. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan-ketentuan pembatasan wilayah terbatas./	31 Desember 2061/ *December 31, 2061*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
				WB will pay on monthly basis the base fee of 1.5% of the gross revenue and incentive fee of 6.75% of the adjusted profit starting from the first full fiscal year until third year, base fee of 1.75% of the gross revenue and incentive fee of 7.75% of the adjusted profit starting from the fourth year until the sixth year and base fee of 2% of the gross revenue and incentive fee of 8.75% of the adjusted profit for the seventh year until the end of this agreement. The Hotel is also obliged to pay Operator the monthly variable fee of 3% of rooms revenues and annual fixed Hyatt Group Commercial Services Fee of USD575 per room for 2026 and 2025. PT Hyatt Indonesia and WB entered into agreement to extend the operation term of the management agreement for an additional period of twenty (20) years beginning on January 1, 2042 until December 31, 2061 and certain limited territorial restriction provisions.	
PT Metropolitan Realty International	PT AAPC Indonesia (“AAPC”)	*Tradename and Trademark License Agreement*	12 Maret 2003 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ *March 12, 2003 with the latest amendment on December 22, 2023.*	Pengunaan nama “Mercure Convention Center”, MRI diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ *The use of “Mercure Convention Center” for its hotel, MRI is obliged to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% of the hotel’s gross operating profit, excluding taxes.*	31 Desember 2026/ *December 31, 2026*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
		Hotel Management Consulting Agreement	12 Maret 2003 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ *March 12, 2003 with the latest amendment on December 22, 2023*	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. MRI akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada/ *Consulting services and marketing contribution, the Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company obliged to pay the equivalent to 2% of room revenue, excluding taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any.*	31 Desember 2026/ *December 31, 2026)*
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	*Trade name and Trademark License Agreement*	18 Oktober 2006 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ *October 18, 2006 with the latest amendment on December 22, 2023*	HCR setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ *HCR agreed to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% from the hotel's gross operating profit of all taxes.*	30 September 2031/ *September 30, 2031)*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Perjanjian Konsultasi Manajemen/ *Management Consulting Agreement*	18 Oktober 2006 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ *October 18, 2006 with the latest amendment on December 22, 2023*	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HCR agar sesuai dengan standar Accor. HCR setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HCR juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun/ *AAPC Indonesia will act as manager and operator, including the provision of consulting services in recruiting or training HCR's hotel personnel in order for the hotel to meet the Accor standards. HCR agreed to change an incentive fee equivalent to 5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit less than or equal 50% of total revenues or 7.5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit is above 50% of total revenues of all taxes. In addition, HCR must also change the marketing contribution at an amount equivalent to 2% of total annual room revenue.*	30 September 2026/ *September 30, 2031)*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Hotel Kemang Realty	PT Tauzia International Management (“TIM”)	Perjanjian Manajemen Hotel/ *Hotel management agreement*	8 November 2013 dengan amendemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017/ *November 8, 2013 with the latest amendment on Februari 24, 2017*	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HKR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HKR juga harus membayar *reservation services* sebesar Rp3.500 per bulan, *sales* program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel dan *advertising* program sebesar Rp60 per kamar per bulan/ *TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. HKR pays a management fee equivalent to 8% of the hotel’s gross operating profit of all taxes. In addition, HKR is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month, sales program of 1% from total revenue and advertising program amounting to Rp60 per room per month.*	12 September 2027 dapat perpanjang sampai dengan lima (5) tahun berikutnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak/ *September 12, 2027 and may be extended for five (5) years by mutual agreement between the parties*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Hotel Kemang Realty	Pop! International Hotels Corporation (“PIHC”)	*Trade name and Trademark License Agreement*	8 November 2013/ *November 8, 2013*	Penggunaan nama “Pop! Hotel Kemang, Jakarta” sebagai nama hotel. HKR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 2,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ *The use of “Pop! Hotel Kemang, Jakarta” as the hotel’s name. HKR is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 2.5% of the Hotel’s total revenue excluding taxes.*	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ *September 12, 2027 and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Hotel Yogya Realty	PT Tauzia International Management (“TIM”)	*Hotel management agreement*	10 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017/ *December 10, 2014 with the latest amendment on February 24, 2017*	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HYR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HYR juga harus membayar *reservation services* sebesar Rp3.500 per bulan, *sales program* sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel dan *advertising program* sebesar Rp60 per kamar per bulan/ *TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. HYR pays a management fee equivalent to 8% of the hotel’s gross operating profit of all taxes. In addition, HYR is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month, sales program of 1% from total revenue and advertising program amounting to Rp60 per room per month.*	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ *December 31 of the fifteenth (15th) full fiscal year following the full opening date and shall be renewed for successive five (5) years terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Hotel Yogya Realty	Pop! International Hotels Corporation (“PIHC”)	*Tradename and Trademark License Agreement*	10 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada tanggal 17 December 2015/ *December 10, 2014 with the latest amendment on December 17, 2015*	Penggunaan nama “Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta” sebagai nama hotel. HYR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 2,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ *The use of “Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta” as the hotel’s name. HYR is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 2.5% of the Hotel’s total revenue excluding taxes.*	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ *September 12, 2027 and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the then currently effective term.*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Bangun Hotel Nusantara	PT Tauzia International Management (“TIM”)	*Hotel management agreement*	10 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada tanggal tanggal 27 Februari 2017/ *December 10, 2014 with the latest amendment on February 27, 2017*	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. BHN membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, BHN juga harus membayar *reservation services* sebesar Rp3.500 per bulan, *sales program* sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, *advertising program* sebesar Rp60 per kamar per bulan dan *service fee* sebesar USD50,000 yang dibayar dalam 3 (tiga) kali cicilan sampai dengan pembukaan hotel/ *TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. BHN pays a management fee equivalent to 8% of the hotel’s gross operating profit of all taxes. In addition, BHN is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month, sales program of 1% from total revenue, advertising program amounting to Rp60 per room per month and Service Fee of USD50,000 in 3 (three) installments until partial opening date.*	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ *December 31 of the fifteenth (15th) full fiscal year following the full opening date and shall be renewed for successive five (5) years terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Bangun Hotel Nusantara	Pop! International Hotels Corporation (“PIHC”)	*Trade name and Trademark License Agreement*	11 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada 17 Desember 2015/ *December 11, 2014 with the latest amendment on December 17, 2015*	Penggunaan nama “Pop! Hotel Semarang” sebagai nama hotel. BHN diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 1,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ *The use of “Pop! Hotel Semarang” as the hotel’s name. BHN is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 1.5% of the Hotel’s total revenue excluding taxes.*	31 Desember tahun ke-15 (lima belas) sejak tanggal hotel dibuka sepenuhnya (*Full Opening Date*) sesuai dengan perjanjian dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian./ *December 31 of the 15th (fifteenth) full calendar year after the Full Opening Date of the Hotel as, defined in the Hotel Management Agreement and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the agreement.*

b. Perjanjian sewa/ *Rent agreement*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal Perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Wynncor Bali	Indonesia Tourism Development Corporation (“ITDC”)	Perjanjian penyewaan tanah/ *Land lease agreement*	12 Maret 2003 dengan amendemen terakhir pada 2 Januari 2017/ *March 12, 2003 with the latest amendment on January 2, 2017*	Penyewaan tanah di mana Grand Hyatt Bali berlokasi (Catatan 5)/ *Land lease commitment where Grand Hyatt Bali (“GHB“) is located (Note 5).*	2038
PT Bali Nusadewata Village	Indonesia Tourism Development Corporation (“ITDC”)	Perjanjian penyewaan tanah/ *Land lease agreement*	12 April 1989 dengan amendemen terakhir pada 24 April 2019/ *April 12, 1989 with the latest amendment on April 24, 2019*	Penyewaan tanah di mana bangunan pusat ritel BNV berdiri (Catatan 5)/ *Land lease commitment where BNV’s retail center buildings is located (Note 5).*	2039
PT Skyline Building	PT Jan Darmadi Investindo	Perjanjian penyewaan tanah/ *Land lease agreement*	4 Agustus 2003 dengan amendemen terakhir pada 26 Juni 2023/ *August 4, 2003 with the latest amendment on June 26, 2023*	Penyewaan sebidang tanah untuk bangunan kantor dan ruang parkir/ *Leases of a parcel of land for office building and parking space.*	2026
PT Bangun Hotel Nusantara	Beberapa individu/ *individuals*	Perjanjian penyewaan tanah/ *Land lease agreement*	September dan Oktober 2011/ *September and October 2011*	*a.* Perjanjian sewa sebidang tanah di Kemang, Jakarta/ *Rental of a parcel of land in Kemang, Jakarta.* b. Perjanjian sewa sebidang tanah di Yogyakarta/ *Rental of parcel of land in Yogyakarta.*	1) 15 tahun/ *15 years* 2) 25 tahun/ *25 years*

c. Perjanjian lain-lain/ *Other agreement*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal Perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Permata Hijau ("PH")	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta/ *DKI Jakarta District Authority*	Kesepakatan teknis/ *Technical agreement*	23 Desember 1996/ *December 23, 1996*	Kewajiban yang masih harus dipenuhi PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah pejabat pemerintah/ *PH's certain commitments to improve roads, gardens, drainage and construct religious facilities and governmental officials houses.*	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ *Until an unspecified period*
	PT Sinar Mas Griya ("SMG")	Perjanjian pengembangan real estat/ *Real estate development agreement*	13 Oktober 1989/ *October 13, 1989*	Pengembangan proyek real estat Perumahan Taman Permata Buana milik PH/ *Real estate project development agreement to develop Taman Permata Buana Housing Estate owned by PH.*	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ *Until an unspecified period*
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI"),	- PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk; - PT Bank OCBC NISP Tbk;	Kredit kepemilikan rumah/ *Housing Ownership Credit Facility Agreements*	- 6 Juni 2018/ *June 6, 2018;* - 8 Agustus 2018 dengan amendemen terakhir pada 13 September 2018/*August 8, 2018 with the latest amendment on September 13, 2018;* - 28 Maret 2018/ *March 28, 2018;*	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Hyarta Ecovillage (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ *Banks agreed to provide credit facility to the buyers of Hyarta Ecovillage houses (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses.*	Untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan/ *Until an unspecified period (BNI, BCA, OCBC);*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal Perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
1) Sampai dengan tanggal pelaporan masih dalam proses perpanjangan/ *Until the reporting date is still in the process for extension*					
PT Copylas Indonesia (”CI”)	- PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk ; - PT Bank OCBC NISP Tbk.	Kredit kepemilikan rumah/ *Housing Ownership Credit Facility Agreements*	- 4 Oktober 2016/ *October 4, 2016* - 6 Juli 2007/ *July 6, 2007* - 23 Juni 2006/ *June 23, 2006*	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Puri Botanical (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ *Banks agreed to provide credit facility to the buyers of Puri Botanical houses (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses.*	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ *Until an unspecified period*
PT Medan Raya Perkasa (MRP)	- PT Bank OCBC NISP Tbk; - PT Bank Tabungan Negara Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk - PT Bank Danamon Tbk - PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk - PT Bank CIMB Niaga Tbk - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Kredit kepemilikan rumah/ *Housing Ownership Credit Facility Agreements*	- 7 Juli 2021/ *July 7, 2021* - 22 Juli 2022/ *July 22, 2022* - 30 November 2022/ *November 30, 2022* - 27 November 2023/ *November 27, 2023* - *15 Mei 2025/ May 15, 2025* - 26 Juni 2025/ *June 26, 2025* - 22 Juli 2025/ *July 22, 2025*	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli unit residensial Savanna Sumatera dengan jumlah maksimum dari 10%-90% dari harga beli unit/ *Bank provide credit facility to the buyers of residential units in Savanna Sumatera (Note 5) at an maximum amount of 10% - 90% based on the purchase price of the units.*	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ *Until an unspecified period*

Entitas/ ***Entity***	**Pihak terkait/** ***Counter parties***	**Perjanjian/** ***Agreement***	**Tanggal Perjanjian/** ***Date of agreement***	**Ringkasan perjanjian/** ***Summary of agreement***	**Jangka waktu/** ***Period***
PT Hotel Cikini Realty (“HCR”)	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (“DKI“) Jakarta/ *DKI Jakarta District Authority*	Perjanjian kerja sama dalam bentuk Bangun, Guna, dan Serah/ *Cooperative agreement in the form of Build, Operate, and Transfer (BOT)*	17 Juli 2016/ *July 17, 2016*	Untuk membangun, mengembangkan dan mengelola area kolam renang Cikini menjadi hotel, kolam renang dan fasilitas lainnya, yang sepenuhnya dibiayai oleh HCR. Hotel tersebut akan dioperasikan oleh HCR selama 25 tahun sejak beroperasi komersial sebelum diserahkan ke Pemprov DKI, dan dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak/ *Cooperative agreement with Pemprov DKI in the form of Build, Operate, and Transfer (BOT), to build, develop and operate swimming pool area in Cikini to become hotel, swimming pool and other facilities, which were fully financed by HCR. The hotel is being operated by HCR for a period of 25 years since commercial operations before the transfer to Pemprov DKI, and can be extended with the agreement of both parties.*	25 tahun sejak beroperasi komersial. Hotel memulai kegiatan operasional pada bulan Agustus 2008/ *25 years after commercial operation. The Hotel started its commercial operations in August 2008*

39. Litigasi / *39. Litigations*

Pihak/ Parties	**Objek perkara/ *Object in dispute***	**Putusan terakhir/ *Latest Decision***	**Status terakhir perkara/ *Latest status of the case***
No. Perkara/ *Case No. 363*/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Brt Tanggal Register/ *Register Date*: 8 Mei 2025/ *May 8, 2025* Penggugat/ *Plaintiff:* PT Copylas Indonesia (CI) Tergugat/ *Defendant:* Tan Boen Hin Hendri Solihin Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat	Sengketa kepemilikan tanah berlokasi di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat dengan luas 1.487 m²/ *Dispute over ownership of land located in Joglo, Kembangan, West Jakarta with area 1,487 sqm*	Menolak eksepsi Tergugat I dan II/ *To reject the exceptions raised by Defendant I and II*	CI menang di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta/ *CI won the case in Jakarta High Court*

40. Aset dan Liabilitas Moneter yang Signifikan Dalam Mata Uang Asing / *40. Significant Monetary Assets and Liabilities in Foreign Currencies*

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

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

		2026		**2025**		
		Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ *Foreign Currency (in Full Amount)*	**Dalam Rupiah/ *In Rupiah* Rp**	**Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ *Foreign Currency (in Full Amount)***	**Dalam Rupiah/ *In Rupiah* Rp**	
Aset						*Assets*
Kas dan setara kas	USD	52.380.450	942.743.340	55.580.536	932.752.563	*Cash and cash equivalents*
Kas yang dibatasi penggunaannya	USD	583.695	10.505.339	577.393	9.689.803	*Restricted cash*
Piutang usaha	USD	487.359	8.771.489	50.301	844.147	*Trade receivable*
	EUR	10.043	205.147	4.644	91.733	
Jumlah aset dalam USD			**962.020.168**		**943.286.513**	***Total assets in USD***
Jumlah aset dalam EUR			**205.147**		**91.733**	***Total assets in EUR***
Liabilitas						*Liabilities*
Utang usaha	SGD	--	--	31.538	529.277	*Trade accounts payable*
Utang lain-lain	USD	322.385	5.802.285	300.625	5.045.097	*Other payables*
Beban akrual	USD	101.668	1.829.813	119.421	2.004.115	*Accrued liabilities*
Jaminan penyewa	USD	123.877	2.229.541	123.877	2.078.907	*Tenants' security deposits*
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	USD	62.847.208	1.131.124.044	84.883.308	1.424.511.680	*Loans from local and foreign lenders*
Jumlah liabilitas dalam USD			**1.140.985.683**		**1.434.169.076**	***Total liabilities in USD***
Jumlah liabilitas neto			**(178.760.368)**		**(490.790.830)**	***Total net liabilities***

41. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

1. Instrumen keuangan yang dicatat pada nilai wajar
   Instrumen surat berharga dan derivatif diukur pada nilai wajar berdasarkan teknik penilaian yang wajar dengan nilai input pasar yang dapat diobservasi. Nilai wajar aset derivatif pada tanggal 30 September 2026 adalah Nil.

2. Liabilitas sewa
   Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama. Nilai wajar liabilitas sewa pada tanggal 30 September 2026 adalah sebesar Rp349.446.970.

Pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain.
   Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

41. Financial Instruments

Financial instruments presented in the consolidated statement of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured.

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments for which it is practicable to estimate such value:

1. *Financial instruments carried at fair value*

   Fair values of marketable securities and derivative instruments are estimated using appropriate valuation techniques with market observative inputs. The fair value of derivative assets as of September 30, 2026 amounted to Nil.

2. *Lease liabilities*
   Present values of lease liabilities are estimated by lease payments to be made over the lease term using incremental borrowing rate at the lease commencement date because the implicit interest rate is not readily determinable, the credit risk and maturity. The fair value of lease liabilities as of September 30, 2026 amounted to Rp349,446,970.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows:

1. *Cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables.*
   All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying values of the financial assets approximate their fair values.

2. Utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan pinjaman jangka pendek.
   Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

3. Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun.
   Nilai wajar instrumen keuangan diatas mendekati nilai wajarnya karena tingkat bunga dinilai ulang secara berkala berdasarkan tingkat bunga pasar.

2. Trade payables, other payables, accrued liabilities and short-term loans.
All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

3. Loans from local and foreign lenders including their current maturities.

The carrying values of the above financial liabilities approximate their fair value are as the interest are repriced regularly based on market rate

42. Derivatif / *42. Derivative*

Dalam melakukan usaha bisnis, WB melakukan transaksi *swap* atas suku bunga untuk keperluan lindung nilai untuk mengelola risiko suku bunga atas pinjaman dengan bunga mengambang.

In the normal course of business, WB enters into transactions interest rate swaps to hedge interest rate risk on floating interest loans.

		2026			2025		
Pihak ketiga/ ***Third parties***	**Jenis/** ***Type***	**Aset Derivatif/** ***Derivative Assets*** **Rp**	**Liabilitas Derivatif/** ***Derivative Liabilities*** **Rp**	**Keuntungan (Kerugian)/** ***Gain (Loss)*** **Rp**	**Aset Derivatif/** ***Derivative Assets*** **Rp**	**Liabilitas Derivatif/** ***Derivative Liabilities*** **Rp**	**Keuntungan (Kerugian)/** ***Gain (Loss)*** **Rp**
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas tingkat suku bunga/ *Interest rate swap*	--	--	--	--	--	(3.280.525)
Keuntungan (kerugian) yang terealisasi atau belum direalisasi yang diakui pada laporan laba rugi konsolidasian/ *Realized or unrealized gain (loss) on derivatives recognized in consolidated statement of profit or loss*				-			(8.251.773)
Penghasilan komprehensif lainnya atas lindung nilai atas arus kas/ *Other comprehensive income of cash flowhedge*				--			**4.971.248**

Pihak ketiga/ *Third parties*	Jenis/ *Type*	Nilai Notional/ *Notional Amount*	Tanggal Efektif/ *Effective date*	Tanggal pertukaran akhir/ *Final exchange date*	Syarat dan ketentuan/ *Terms and conditions*
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas suku bunga/ *Interest rate swap*	USD37,800,000	6 Agustus 2022/ *August 6, 2022*	8 Agustus 2025/ *August 8, 2025*	WB menerima tingkat suku bunga mengambang LIBOR 1 bulan ditambah spread per tahun dan membayar suku bunga tetap 6,45% per tahun setiap bulan/ *WB shall receive a floating 1 month LIBOR based interest rate plus spread per annum and pay a fixed interest rate of 6.45% per annum every month*

Pada Oktober 2020, WB merestrukturisasi item lindung nilaian atas mana derivatif ditujukan untuk melindungi item lindung nilaian tersebut. Sebagai akibat dari restrukturisasi yang tidak diikuti dengan restrukturisasi terhadap derivatif, lindung nilai menjadi tidak lagi efektif sebagai instrumen lindung nilai. Sejak tanggal restrukturisasi, perubahan nilai wajar derivatif diakui dalam laporan laba rugi.

In October 2020, WB restructure the hedge item to which the derivatives is intended to hedge. As a result of the restructuring with no corresponding restructuring to the derivative, the hedge became not as an effective hedge instrument. Since the restructuring date, the changes of derivative fair value is recognized in profit or loss.

43. Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali

43. Difference in Transactions with Non-Controlling Interest

Pada tanggal 17 November 2023, Perusahaan mengakuisisi 30% kepemilikan saham PT Wynncor Bali dari JC Hotels Hongkong dengan nilai pengalihan sebesar Rp310.875.600.

On November 17, 2023, the Company acquired 30% ownership of PT Wynncor Bali shares from JC Hotels Hongkong with a purchase consideration of Rp310,875,600.

Nilai pengalihan dihitung berdasarkan Laporan Penilai Independen.

The purchase consideration is calculated based on the Independent Appraiser's Report.

Berikut perhitungan selisih transaksi pihak nonpengendali:

The following is the calculation of the difference in transactions with non-controlling:

	Rp	
Jumlah aset neto yang di akuisisi	128.156.454	*Total net assets acquired*
Porsi kepemilikan yang di akuisisi	30%	*Portion of ownership acquired*
Porsi kepemilikan atas aset neto	38.568.114	*Portion of ownership of net asset*
Nilai pengalihan	310.875.600	*Purchase consideration*
Selisih transaksi pihak nonpengendali	(272.307.486)	*Difference in transactions with non-controlling interest*
Penyesuaian	3.817.460	*Adjustment*
Selisih transaksi pihak nonpengendali	**(268.490.026)**	***Difference in transactions with non-controlling interest***

Pada tanggal 27 Maret 2026, Perusahaan mengakuisisi 30% kepemilikan saham PT Darsana Tempa Internasional dari PT Tokyu Land Indonesia dengan nilai pengalihan sebesar Rp4.240.000.

On March 27, 2026, the Company acquired 30% ownership of PT Darsana Tempa Internasional shares from PT Tokyu Land Indonesia with a purchase consideration of Rp4,240,000.

Nilai pengalihan dihitung berdasarkan Laporan Penilai Independen.

The purchase consideration is calculated based on the Independent Appraiser's Report.

Berikut perhitungan selisih transaksi pihak nonpengendali:

The following is the calculation of the difference in transactions with non-controlling interest:

	Rp	
Jumlah aset neto yang di akuisisi	18.201.626	*Total net assets acquired*
Porsi kepemilikan yang di akuisisi	30%	*Portion of ownership acquired*
Porsi kepemilikan atas aset neto	5.460.488	*Portion of ownership of net asset*
Nilai pengalihan	4.240.000	*Purchase consideration*
Perolehan saham nonpengendali	**1.220.488**	***Acquisition shares of non-controlling interest***

44. Kebijakan dan Tujuan Manajemen Risiko Keuangan

44. Financial Risk Management Objectives and Policies

a. Manajemen Risiko Modal
Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari pinjaman (Catatan 20) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 4), kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan non-pengendali.

a. Capital Risk Management
The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Company's capital structure consists of debt (Note 20) offset by cash and cash equivalents (Note 4), restricted cash and cash equivalents (Note 5) and equity shareholders of the holding and non- controlling interests.

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan
Dalam aktivitas usahanya sehari-hari Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit, dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan

b. Financial Risk Management Objectives and Policies
In its daily business activities the Group is exposed to risks. The main risks facing the Group arising from its financial instruments are market risk (i.e. interest rate risk and foreign exchange rate risk), credit risk and liquidity risk. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks for the Group, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and group risk appetite. The Group

tata cara Grup. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

regularly reviews its risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.

Liabilitas keuangan utama Grup adalah berupa utang dan pinjaman. Tujuan utama dari utang dan pinjaman ini adalah untuk membiayai perolehan, renovasi dan pengembangan portofolio aset Grup. Grup melakukan transaksi derivatif untuk mengelola resiko tingkat suku bunga. Grup memiliki kas dan setara kas, piutang usaha dan lain-lain, utang usaha dan utang lain-lain dan liabilitas yang masih harus dibayar yang timbul dari kegiatan usahanya.

The Group's principal financial liabilities are loans and borrowings. The main purpose of the Group's loans and borrowings is to finance the acquisitions, refurbishments and developments of the Group's property portfolio. The Group enter into derivative transactions to manage interest rate risk. The Group cash and cash equivalents, trade and other receivables, trade and other payables and accrued expenses that arise directly from its operations.

i. Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga seperti yang dijelaskan dibawah ini:

i. Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risks, in particular, foreign currency exchange risk and interest rate risk as described below:

Manajemen risiko mata uang asing

Risiko mata uang asing adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari aktivitas usaha Grup (ketika pendapatan dan beban terjadi dalam dalam uang yang berbeda dari mata uang fungsional Grup) dan pinjaman dalam mata uang Dolar AS.

Foreign currency risk management

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to the risk of changes in foreign exchange rates relates primarily to the Group's operating activities (when revenue or expense are denominated in a different currency from the Group's functional currency) and US Dollar denominated loans.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Grup berasal dari nilai tukar antara Dolar AS dan Rupiah. Bagian signifikan dari risiko nilai tukar mata uang asing berasal dari pinjaman

The Group's exposure to exchange rate fluctuations comes from the exchange rate between US Dollar and Rupiah. The significant portion of the foreign exchange risk is contributed by the US Dollar loans

dalam Dolar AS yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri.

Grup juga memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup pada waktu yang tepat. Manajemen tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

Transaksi Grup terutama berdenominasi dalam mata uang Rupiah.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas Grup terhadap peningkatan dan penurunan Rupiah terhadap Dolar AS sebesar 1% masing-masing pada tahun 2026 dan 2025. Basis 1% adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing masing-masing pada tahun 2026 dan 2025.

Jika mata uang Dollar AS meningkat atau menurun sebesar 1% maka efek terhadap laba sebelum pajak adalah sebagai berikut:

obtained from local and foreign lenders.

The Group also closely monitors the foreign exchange rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions most beneficial to the Group in due time. The management currently does not consider the necessity to enter into any currency forward/swaps.

Most of the transactions of the Group are denominated in Rupiah.

The following table details the Group's sensitivity to 1% increase and decrease in the Rupiah against US Dollar in 2026 and 2025, respectively. 1% is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates in 2026 and 2025, respectively.

If US Dollar currency increase or decrease by 1% then the effect on earnings before tax is as follows:

	Persentase Kenaikan (Penurunan)/ *Increase (Decrease) in Percentage*	**Efek Terhadap Laba Sebelum Pajak/ *Effect on Profit Before Income Tax Expense***	
	%	**Rp**	
30 September 2026	1%	(1.789.655)	*September 30, 2026*
	(1%)	1.789.655	
31 Desember 2025	1%	(4.366.633)	*December 31, 2025*
	(1%)	4.366.633	

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo kas dan setara kas, piutang, pinjaman dan utang Grup dalam mata uang USD pada akhir periode pelaporan.

This is mainly attributable to the exposure on the outstanding US Dollar-denominated cash and cash equivalents, receivables, loan and payables of the Group at the end of the reporting period.

Aset dan liabilitas moneter yang signifikan dari Grup dalam mata Dolar AS pada Tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 disajikan pada Catatan 40.

The Group's significant monetary assets and liabilities denominated in US Dollar As of September 30, 2026 and December 31, 2025 are presented in Note 40.

Manajemen risiko tingkat bunga
Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar terutama berhubungan dengan pinjaman jangka pendek dan panjang dari Grup yang dikenakan suku bunga tetap untuk pinjaman jangka pendek dan suku bunga mengambang untuk pinjaman jangka panjang. Grup memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup secara tepat waktu. Untuk mengelola risiko suku bunga, Grup melakukan transaksi *swap* suku bunga.

Interest rate risk management
Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's short-term and long-term debt obligations with fixed interest rate for short- term loan and floating interest rates for long-term loan. The Group closely monitors the market interest rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions most beneficial to the Group in due time. To manage interest rate risk, the Group entered into interest rate swaps.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan adalah sebagai berikut:

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are as follows:

Analisis sensitivitas suku bunga

Interest rate sensitivity analysis

Asumsi Utama	Kenaikan/ (Penurunan)/ *Increase/ (Decrease)*	(Penurunan)/ Kenaikan Laba Sebelum Pajak Penghasilan/ *(Decrease)/ Increase in Profit Before Tax*	*Key Assumptions*
30 September 2026			*September 30, 2026*
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ *Basis points*	(Rp4.161.928)/ Rp4.161.928	*Floating interest rate*
30 September 2025			*September 30, 2025*
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ *Basis points*	(Rp4.015.610)/ Rp4.015.610	*Floating interest rate*

ii. Manajemen risiko kredit
Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan yang timbul jika pelanggan Grup gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Grup. Risiko kredit terutama berasal dari piutang

ii. Credit risk management
Credit risk is the risk of suffering financial loss, should any of the Group's customers fail to fulfill their contractual obligations to the Group. Credit risk arises mainly from trade

usaha yang diberikan kepada pelanggan dari penjualan dan pendapatan usaha hotel, real estat, unit apartemen dengan hak strata dan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel.

receivables from customers arising from the sales and revenues of hotel business, real estate, apartment units with strata title and rental of office spaces and retail centers.

Maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Grup kurang lebih sebesar nilai tercatat bersih sebagaimana ditunjukkan dalam Catatan 6. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

The Group's maximum exposure of the credit risk approximates is represented by the net carrying amounts as shown in Note 6. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in the trade receivables.

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh masing-masing unit usaha sesuai dengan kebijakan, prosedur dan pengendalian dari Grup yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Manajemen risiko kredit antara lain dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pemilihan pelanggan baru di semua segmen usaha atau bersifat selektif, meminta pelanggan untuk membayar uang jaminan di muka seperti di segmen penyewaan ruangan kantor dan pusat ritel, meminta jaminan pembayaran dari para agen perjalanan dan juga untuk pemesanan kamar dalam jumlah besar untuk segmen hotel, sedangkan di segmen real estat, akta jual beli dengan pembeli hanya ditandatangani setelah pembayaran penuh diterima. Grup melakukan monitor secara teratur atas saldo piutang pelanggan.

Customer credit risk is managed by each business unit based on the Group's established policy, procedures and control relating to customer credit risk management. Credit risk management, among others, is done by exercising due care in new customer selection in all business segments or being selective, requiring payment of security deposits as in rental segment of office spaces and retail centers, requiring deposit payments from travel agents and also for big group room bookings in hotel segment, while in real estate, the sign of sales and purchase deeds with buyers take place only upon receipts of full payments. The Group monitors on a regular basis all outstanding receivables.

Grup memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen yang memiliki risiko kredit tinggi dan hanya menempatkan investasinya pada bank-bank dengan peringkat kredit yang tinggi. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana ditunjukkan pada Catatan 4 dan 5.

The Group has a policy not to place investments in instruments that have a high credit risk and only put the investments in banks with high credit rating. The maximum exposure equal to the carrying amounts as disclosed in Notes 4 and 5.

iii. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

iii. Liquidity risk management

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management closely evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management closely evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.