

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN /
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 /
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025 DAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025
PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK ("GRUP")
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025 AND
FOR THE NINE-MONTH PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025
PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES ("GROUP")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Nama / Name | : | Laura Rahardja |
| Alamat kantor / Office address | : | Jl. Jend. Sudirman Kav. 34 RT 03 RW 02
Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain /
Domicile as stated in ID card | : | Jatinegara Timur IV No. 6
Kel. Bali Mester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur |
| Nomor telepon / Phone number | : | (021) 50913988 |
| Jabatan / Position | : | Presiden Direktur / President Director |
| 2. Nama / Name | : | Njudarsono Yusetijo |
| Alamat kantor / Office address | : | Jl. Jend. Sudirman Kav. 34 RT 03 RW 02
Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain /
Domicile as stated in ID card | : | Jl. Pulau Panjang VII Blok C14 No 19
Kel. Kembangan Utara, Jakarta Barat |
| Nomor telepon / Phone number | : | (021) 50913988 |
| Jabatan / Position | : | Direktur / Director |

menyatakan bahwa:

state that:

- | | |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; dan | 3. a. All information contained in the consolidated financial statements are complete and correct; and |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts. |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup. | 4. We are responsible for the Group's internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 29 Oktober 2026 / October 29, 2026


Laura RAHARDJA
Presiden Direktur / President Director


Njudarsono YUSETIJO
Direktur / Director

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025

	Catatan/ Notes	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	15,848,513,051	9,796,813,482	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari				Trade accounts receivable
pihak ketiga - bersih	7	1,641,029,900	3,940,668,684	from third parties - net
Piutang lain-lain - bersih				Other accounts receivable - net
Pihak berelasi	8, 34	44,735,435,364	33,975,040,183	Related party
Pihak ketiga		365,110,861	170,782,846	Third parties
Persediaan				Inventories
Hotel	9a	320,218,655	406,006,566	Hotel
Aset real estat	9b	7,781,888,482	7,781,888,482	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	10a	2,677,271,775	2,513,584,912	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	10b	5,846,857,418	2,769,876,258	Prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		79,216,325,506	61,354,661,413	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain dari				Other accounts receivable from a
pihak berelasi - bersih	8	259,916,701,303	229,353,851,091	related party - net
Persediaan - aset real estat	9b	2,053,327,729,516	2,052,147,661,687	Inventories - real estate assets
Investasi pada entitas asosiasi dan				Investment in an associate and
ventura bersama	11	1,427,252,135,638	1,452,816,106,756	a joint venture
Investasi saham	6	3,552,036,000	3,286,654,000	Investment in stock
Properti investasi	12	108,708,154,955	108,509,000,000	Investment properties
Aset tetap - bersih	13a	59,727,531,564	63,066,746,388	Property and equipment - net
Aset hak-guna	13b	655,221,392	279,079,526	Right-of-use assets
Aset tidak lancar lain-lain	14	2,371,786,028	1,559,183,921	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		3,915,511,296,396	3,911,018,283,369	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		3,994,727,621,902	3,972,372,944,782	TOTAL ASSETS

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2026 DAN DESEMBER 2025 (Lanjutan)

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025 (Continued)

	Catatan/ Notes	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	525,493,926	575,769,701	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	16			Other accounts payable
Pihak berelasi	34	668,538,917,457	553,257,649,757	Related parties
Pihak ketiga		9,410,931,602	11,046,949,618	Third parties
Utang pajak	17	14,896,348,267	6,604,330,921	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	18	18,818,339,133	20,833,723,758	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	5,965,097,122	6,125,059,635	Unearned revenues and sales advances - realizable within one year
Uang jaminan penyewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	1,907,621,417	1,824,671,417	Current maturity of tenants' deposits
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturity of long term liabilities:
Utang bank	20	3,748,937,204	14,990,189,839	Bank loans
Liabilitas sewa	13c	344,753,644	103,115,413	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		724,156,439,772	615,361,460,059	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	9,453,966,646	11,181,148,113	Unearned revenues and sales advances - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturity:
Liabilitas sewa	13c	338,953,391	204,428,130	Lease liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	21	61,702,442,037	58,066,506,697	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		71,495,362,074	69,452,082,940	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		795,651,801,846	684,813,542,999	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity attributable to Owners of the Company
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B				Capital stock - Rp 1,000 par value per share for Series A shares and Rp 200 per share for Series B shares
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B				Authorized - 495,000,000 Series A shares and 7,025,000,000 Series B shares
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 2.450.211.000 saham Seri B	22	985,042,200,000	985,042,200,000	Subscribed and paid-up - 495,000,000 Series A shares and 2,450,211,000
Tambahan modal disetor	23	417,052,945,767	417,052,945,767	Additional paid-in capital
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	24a	19,905,253,140	19,905,253,140	Changes of equity in associate
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	24b	8,851,121,168	8,851,121,168	Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests
Cadangan lainnya	24c	9,153,983,031	5,919,435,331	Other reserves
Saldo laba		1,741,306,052,844	1,832,487,263,693	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		3,181,311,555,950	3,269,258,219,099	Equity attributable to Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	25a	17,764,264,106	18,301,182,684	Noncontrolling Interests
JUMLAH EKUITAS		3,199,075,820,056	3,287,559,401,783	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3,994,727,621,902	3,972,372,944,782	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025

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

	Catatan/ Notes	2026 Rp	2025 Rp	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	26	30,358,676,990	30,240,323,089	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	27	<u>(21,258,563,086)</u>	<u>(22,200,522,508)</u>	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO		9,100,113,904	8,039,800,581	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	28	(104,672,262,295)	(102,993,820,445)	General and administrative expenses
Beban penjualan	29	(83,731,416)	(258,605,399)	Selling expenses
Beban keuangan	30	(780,602,897)	(2,334,323,552)	Finance costs
Beban pajak final	32a	(1,640,569,591)	(1,804,555,899)	Final tax expenses
Bagian laba rugi entitas asosiasi dan ventura bersama	11	(59,780,403)	(417,992,640)	Share in profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga		5,099,141,581	4,302,901,725	Interest income
Keuntungan penjualan aset tetap		158,603,604	92,239,566	Gain on sale of property and equipment
Kerugian (keuntungan) kurs mata uang asing - bersih		60,717,368	170,855,854	Loss (profit) on foreign exchange - net
Keuntungan lain-lain - bersih	31	<u>1,100,240,718</u>	<u>1,859,374,194</u>	Other gains - net
RUGI SEBELUM PAJAK		(91,718,129,427)	(93,344,126,015)	LOSS BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH	32b	<u>-</u>	<u>-</u>	INCOME TAX EXPENSE - NET
RUGI PERIODE BERJALAN		<u>(91,718,129,427)</u>	<u>(93,344,126,015)</u>	LOSS FOR THE PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME, NET OF INCOME TAX
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
(Rugi) laba bersih nilai wajar atas investasi pada instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI	6	265,382,000	(245,017,146)	Net fair value (loss) gain on investments in equity instruments designated as at FVTOCI
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that may be reclassified to profit or loss:
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		<u>2,969,165,700</u>	<u>1,260,358,374</u>	Exchange difference on translating foreign operations
Jumlah penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak penghasilan		<u>3,234,547,700</u>	<u>1,015,341,228</u>	Total other comprehensive income for the year, net of income tax
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		<u>(88,483,581,727)</u>	<u>(92,328,784,787)</u>	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE PERIOD
RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				LOSS ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		(91,181,210,849)	(92,776,649,483)	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	25b	<u>(536,918,578)</u>	<u>(567,476,532)</u>	Noncontrolling interests
Rugi Periode Berjalan		<u>(91,718,129,427)</u>	<u>(93,344,126,015)</u>	Loss For The Period
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE LOSS ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		(87,946,663,149)	(91,761,308,255)	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		<u>(536,918,578)</u>	<u>(567,476,532)</u>	Noncontrolling interests
Jumlah Rugi Komprehensif Periode Berjalan		<u>(88,483,581,727)</u>	<u>(92,328,784,787)</u>	Total Comprehensive Loss For The Period
RUGI PER SAHAM DASAR	33	(30.96)	(31.50)	BASIC LOSS PER SHARE

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

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

	Catatan/ <i>Note</i>	Modal disetor/ <i>Paid-up capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi/ <i>Changes of equity in associate</i>	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ <i>Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests</i>	Cadangan lainnya/ <i>Other reserves</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity attributable to Owners of the Company</i>	Kepentingan nonpengendali/ <i>Noncontrolling interests</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2025		985,042,200,000	417,052,945,767	19,905,253,140	8,851,121,168	5,732,085,717	2,011,908,097,636	3,448,491,703,428	19,070,178,972	3,467,561,882,400	Balance as of January 1, 2025
Jumlah rugi komprehensif periode berjalan		-	-	-	-	1,015,341,228	(92,776,649,483)	(91,761,308,255)	(567,476,532)	(92,328,784,787)	Total comprehensive loss for the period
Saldo per 30 September 2025		985,042,200,000	417,052,945,767	19,905,253,140	8,851,121,168	6,747,426,945	1,919,131,448,153	3,356,730,395,173	18,502,702,440	3,375,233,097,613	Balance as of September 30, 2025
Saldo per 1 Januari 2026		985,042,200,000	417,052,945,767	19,905,253,140	8,851,121,168	5,919,435,331	1,832,487,263,693	3,269,258,219,099	18,301,182,684	3,287,559,401,783	Balance as of January 1, 2026
Jumlah rugi komprehensif periode berjalan		-	-	-	-	3,234,547,700	(91,181,210,849)	(87,946,663,149)	(536,918,578)	(88,483,581,727)	Total comprehensive loss for the period
Saldo per 30 September 2026		985,042,200,000	417,052,945,767	19,905,253,140	8,851,121,168	9,153,983,031	1,741,306,052,844	3,181,311,555,950	17,764,264,106	3,199,075,820,056	Balance as of September 30, 2026

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

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

	Catatan/ Notes	2026 Rp	2025 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		34,173,435,772	33,539,152,034	Cash received from customers
Pembayaran pajak final		(4,029,138,182)	(4,622,510,964)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		30,144,297,590	28,916,641,070	Cash received from customers - net
Pembayaran kas kepada: Pemasok dan karyawan		(119,232,803,012)	(129,916,614,675)	Cash paid to: Suppliers and Employees
Kas digunakan untuk operasi		(89,088,505,422)	(100,999,973,605)	Cash used in operations
Pembayaran bunga		(939,925,681)	(2,342,131,945)	Interest payment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(90,028,431,103)	(103,342,105,550)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen dari investasi ekuitas		204,140,000	173,519,000	Cash dividend received from equity investment
Kenaikan piutang lain-lain dari pihak berelasi		(8,459,060,000)	(9,631,685,522)	Increase in other accounts receivable from related parties
Penerimaan bunga		2,435,929	202,316,887	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	13	158,603,604	166,855,854	Proceeds from sale of property and equipment
Perolehan aset tetap	13	(69,433,022)	(5,688,679,077)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	12	(199,154,955)	(414,660,000)	Acquisitions of investment properties
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(8,362,468,444)	(15,192,332,858)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang lain-lain pihak ketiga		-	29,235,870	Proceeds from other payables to third parties
Pembayaran utang bank	38	(11,250,000,000)	(16,125,000,003)	Payment of bank loan
Penerimaan dari utang lain-lain pihak berelasi	38	114,933,813,700	120,713,783,000	Proceeds from other payables to related parties
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		103,683,813,700	104,618,018,867	Net Cash Provided by Financing Activities
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS				NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
		5,292,914,153	(13,916,419,541)	
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE				CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD
	5	9,796,813,482	27,285,483,046	
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		758,785,416	501,355,495	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE				CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD
	5	15,848,513,051	13,870,419,000	

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

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Indonesia Prima Property Tbk ("Perusahaan") didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 88 tanggal 16 Januari 2023 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta mengenai peningkatan Modal Ditempatkan dan Disetor Perusahaan. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diberitahukan serta telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0013384 tanggal 25 Januari 2023.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Grup 206 karyawan pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: 218 karyawan).

Susunan pengurus Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2026
<u>Dewan Komisaris</u>	
Presiden Komisaris	Husni Ali
Wakil Presiden Komisaris	Syahrul Effendi
Komisaris Independen	-
Komisaris Independen	Ris Sutarto
Komisaris Independen	Gatot Subroto
Komisaris	Chiu Man Sing

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Indonesia Prima Property Tbk (the "Company") was established within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 jo. as amended by Law No. 12 year 1970 based on notarial deed No. 31 dated April 23, 1983 of Sastra Kosasih, S.H., notary in Surabaya. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C2-6044-HT.01.01-TH'83, dated September 5, 1983, and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 19 dated March 6, 1984, Supplements No. 241. The Company's articles of Association have been amended several times, with the latest by notarial deed No. 88 dated

January 16, 2023 of Hannywati Gunawan, S.H., notary in Jakarta related to increase in the Company's Issued and Paid-up Capital. The amendments to the Articles of Association have been notified and have been accepted and recorded in the legal entity Administration System database of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Changes to the Company's Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0013384 dated January 25, 2023.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34.

The scope of the Company and its subsidiaries (the "Group") activities consists of office space rental, shopping center, apartment, hotel and residential construction including its related facilities. The Company's majority shareholder is First Pacific Capital Group Limited. The Company started its commercial operations in April 1983. The Group had total number of employees of 206 employees as of September 30, 2026 (December 31, 2025: 218 employees).

The Company's management consists of the following:

	31 Desember/ December 31, 2025
<u>Board of Commissioners</u>	
President Commissioner	Husni Ali
Vice President Commissioner	Syahrul Effendi
Independent Commissioner	Lutfi Dahlan
Independent Commissioner	Ris Sutarto
Independent Commissioner	Gatot Subroto
Commissioner	Chiu Man Sing

	30 September/ September 30. 2026	31 Desember/ December 31. 2025	
<u>Dewan Direksi</u>			<u>Board of Directors</u>
Presiden Direktur	Laura Rahardja	Marcello Theodore Taufik	President Director
Wakil Presiden Direktur	Sriyanto	Sriyanto	Vice President Director
Direktur	Njudarsono Yusetijo	Laura Rahardja	Directors
	Syamsuddin Lologau	Njudarsono Yusetijo	
	Chandraja Harita	Syamsuddin Lologau	
		Chandraja Harita	
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua	Gatot Subroto	Lutfi Dahlan	Chairman
Anggota	Rudi Haryanto	Rudi Haryanto	Members
	Yeanette W. Widjaja	Yeanette W. Widjaja	

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan suratnya No. S-1194/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum atas 35.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Agustus 1994, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 28 November 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) dengan suratnya No. S-1937/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 360.000.000 saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 19 Desember 1996.

Pada tanggal 30 Juni 2003, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar 1.250.000.000 saham melalui pengeluaran saham baru tanpa Hak Memesan Efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor IX.D.4.

Pada tanggal 15 Desember 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari OJK sesuai dengan surat No. S-265/D.04/2022 untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas II dalam rangka Penambahan Modal Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") kepada pemegang saham sebanyak 1.200.211.000 lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 16 Januari 2023.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saham Perusahaan sebanyak 2.945.211.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

b. Public Offering of Shares of the Company

On June 29, 1994, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (currently Otoritas Jasa Keuangan/OJK), in his letter No. S-1194/PM/1994 for its public offering of 35,000,000 shares. On August 22, 1994, these shares were listed in the Jakarta Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange).

On November 28, 1996, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of Capital Market Supervisory Agency (currently OJK) in his letter No. S-1937/PM/1996 for its limited offering of 360,000,000 shares through rights issue with Ordering Rights in Advance. These shares were listed on the Jakarta Stock Exchanges (currently Indonesia Stock Exchange) on December 19, 1996.

Based on the Extraordinary Meeting of Stockholders dated June 30, 2003, the stockholders agreed to increase the Company's subscribed and paid-up capital through the issuance of new shares without Ordering Rights in Advance, based on the regulation of Capital Market Supervisory Agency No. IX.D.4, totaling to 1,250,000,000 shares.

On December 15, 2022, the Company obtained the notice of the effectivity from OJK based on letter No. S-265/D.04/2022 for its Rights Issue II through Capital Increase with Pre-emptive Rights ("PMHMETD") to stockholders totaling 1,200,211,000 shares. These shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on January 16, 2023.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's 2,945,211,000 outstanding shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Entitas Anak

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

c. Consolidated Subsidiaries

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

	Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of business	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Operasi Komersial/ Start of Operations	Jumlah Aset/ Total Assets *)	
				30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025		30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025
							Rp	Rp
1	PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect	Tangerang	Perumahan/ Residential	99.99% 0.0%	99.99% 0.0%	1994	243,029,015,126	245,125,734,490
11	PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Tangerang	Perumahan/ Residential	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,044,964,074	2,088,213,792
2	PT Angkasa Interland (AIL) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment	99.59% 0.4%	99.59% 0.4%	1995	72,868,948,151	74,045,971,607
2.1	PT Graha Hoxindo (GH) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment	100%	100%	1995	95,493,480,558	97,136,173,318
2.11	PT Griyamas Mukti Sejahtera (GMM S) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect	Surabaya	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment	11.82% 66.36%	11.82% 66.36%	1996	72,747,789,583	72,742,508,247
3	PT Josellan Jaya (JJ) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct	Bekasi	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	13,174,018,767	125,388,428,480
4	PT Langgeng Ayomlستان (LAL) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	99.998% 0.002%	99.998% 0.002%	1993	125,051,881,939	124,749,907,701
4.1	PT Karya Makmur Unggul (KM U) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	13,619,116,655	13,481,088,744
4.2	PT Almakana Sari (AS) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Bandung	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	100%	100%	1995	124,519,809,702	110,095,679,657
4.2.1	PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	12,743,102	22,419,828
5	Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,320,400,905,740	2,303,880,445,370
5.1	Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,498,307,599,420	3,234,775,163,447
5.11	Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Singapura/ Singapore	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	194,329,697,412	253,866,340,375
5.111	PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Bali	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	190,099,809,989	189,921,495,271
6	PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan/Ownership : Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	99.99% 0.0%	99.99% 0.0%	Pra - operasi/ Preoperation	1056,625,832,321	1,086,677,723,188
6.1	PT Daya Indra Permai (DIP) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	86,441,144,759	73,382,438,448
6.11	PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan/Ownership : Tidak langsung/Indirect	Bali	Lain-lain/ Others	98.20%	98.20%	Pra - operasi/ Preoperation	70,303,889,432	70,077,432,020

*) Sebelum eliminasi/Before elimination

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

a. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan amendemen-amandemen PSAK yang efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026. Penerapan tersebut tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

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

a. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Group has applied the following amendments to PSAK, which are mandatorily effective for reporting period beginning on or after January 1, 2026. The adoptions have not had any material impact on the disclosures or on the amounts reported in these consolidated financial statements

b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

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

- PSAK 118 *Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan*

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

b. Standard and Amendments/Improvements to Standards Issued not yet Adopted

Effective for periods beginning on or after January 1, 2027

- PSAK 118 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

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

b. Dasar Penyusunan

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

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

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of Compliance

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

b. Basis of Preparation

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

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

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

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

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

c. Dasar Konsolidasian

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

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

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

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

c. Basis of Consolidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Kombinasi Bisnis

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

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

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

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

d. Business Combinations

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

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

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

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proposional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

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

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

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

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

Noncontrolling interests that are present ownership interests and entitles their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of noncontrolling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

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

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

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

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

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

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

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

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

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

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

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

e. Foreign Currency Transactions and Translation

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

In preparing the financial statements of each individual Group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

Goodwill dan penyesuaian nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang dialihkan melalui akuisisi dari kegiatan usaha luar negeri diperlakukan sebagai aset dan liabilitas dari kegiatan usaha luar negeri dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Selisih kurs yang timbul diakui pada penghasilan komprehensif lain.

f. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

foreign currency are not retranslated.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

For the purposes of presenting the consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operations are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to noncontrolling interests as appropriate).

Goodwill and fair value adjustments to identifiable assets acquired and liabilities assumed through acquisition of a foreign operation are treated as assets and liabilities of the foreign operation and translated at the rate of exchange prevailing at the end of each reporting period. Exchange differences arising are recognized in other comprehensive income.

f. Transactions with Related Parties

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

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity, and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member).

- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

g. Instrumen Keuangan

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

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

Nilai wajar piutang jangka panjang tanpa bunga diukur sebagai nilai kini dari seluruh penerimaan arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga pasar

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

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

g. Financial Instruments

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

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

The fair value of a long-term receivable that carries no interest measured as the present value of all future cash receipts discounted using the prevailing market rate(s) of interest

yang berlaku untuk instrumen serupa (serupa dalam mata uang, persyaratan, jenis suku bunga, dan faktor lain) dengan peringkat kredit yang serupa.

Aset Keuangan

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

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

Klasifikasi aset keuangan

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

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

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

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.
- Grup menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan
- Grup menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan

for a similar instrument (similar as to currency, term, type of interest rate and other factors) with a similar credit rating.

Financial Assets

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

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Classification of financial assets

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

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

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

- the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.
- the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see below); and
- the Group may irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured fair value through profit or loss ("FVTPL") if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch (see below).

pengakuan (*accounting mismatch*) (lihat di bawah).

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

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

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

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

Amortized cost and effective interest method

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

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

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

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

bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

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

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi.

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 39d. Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada instrumen utang yang tidak tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari instrumen utang yang tidak tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen ekuitas yang diklasifikasikan pada FVTOCI

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

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau

the financial asset.

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

Interest income is recognized in profit or loss.

Debt instruments classified as at FVTOCI

Unlisted debt instruments held by the Group are classified as at FVTOCI. Fair value is determined in the manner described in Note 39d. The unlisted debt instruments are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of these unlisted debt instrument as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these unlisted debt instrument had been measured at amortized cost.

All other changes in the carrying amount of these unlisted debt instrument are recognized in other comprehensive income. When these unlisted debt instrument are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Equity instruments classified as at FVTOCI

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

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or

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

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

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

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

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi.

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

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

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

Foreign exchange gains and losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss.

Impairment of financial assets

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

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

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

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

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

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

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Significant increase in credit risk

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

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

- terdapat penurunan yang signifikan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal, baik secara aktual maupun yang diperkirakan;
- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada *spread* kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
- memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya; dan
- perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomik, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utangnya.

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

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

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

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

- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;
- significant deterioration in external market indicators of credit risk for a particular financial instrument, e.g. a significant increase in the credit spread, the credit default swap prices for the debtor, or the length of time or the extent to which the fair value of a financial asset has been less than its amortized cost;
- existing or forecast adverse changes in business, financial or economic conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations; and
- an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

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

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

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

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset tersebut memiliki peringkat internal *'performing'*. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

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

Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 365 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

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

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomi atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut; atau

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has an internal rating of *'performing'*. *Performing* means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

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

Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- when there is a breach of financial covenants by the debtor; or
- information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 365 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

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

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider; or

- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya.

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak peminjam berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak peminjam dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 365 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas paksaan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal.

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

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

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

- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization.

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts more than 365 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate.

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

- nature of financial instruments (i.e. trade and other receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate Group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
- past-due status;
- nature, size and industry of debtors; and
- external credit ratings where available.

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

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

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

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

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

Derecognition of financial assets

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

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

**Liabilitas Keuangan dan Instrumen
Ekuitas**

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

Metode suku bunga efektif

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

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

**Financial Liabilities and Equity
Instruments**

Classification as debt or equity

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

Equity instruments

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

Financial liabilities at amortized cost

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

Effective interest method

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

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

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

h. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

i. Kas dan Setara Kas

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

Derecognition of financial liabilities

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

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

h. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

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

i. Cash and Cash Equivalents

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

j. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 105, *Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan*. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat *investee* menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada

j. Investments in Associates and Joint Ventures

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 105, *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*. Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

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

periode diperolehnya investasinya.

Persyaratan dalam PSAK 236, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 236, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian

The requirements of PSAK 236 are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 236, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 236 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 109. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

When the Group reduces its ownership interest in an associate or a joint venture but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership

kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait.)

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

k. Persediaan - Aset Real Estat

Persediaan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan *strata title* yang siap dijual dan tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

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

Biaya perolehan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan *strata title* meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

l. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi

interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

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

k. Inventories - Real Estate Asset

Real estate asset inventories consisting of land and buildings (houses) and the strata title buildings ready for sale and land under development, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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

The cost of buildings (houses) and strata title buildings consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The borrowing costs that are attributable to development activities are capitalized to project development. The capitalization of these costs will cease when the project is postpone or is substantially completed and ready for its intended use.

l. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment properties are measured initially at acquisition cost. Subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value. Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss in the period in

pada saat terjadinya.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

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

m. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

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

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

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan dan prasarana	4 - 20	Buildings and improvements
Peralatan kantor	3 - 10	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10	Operational equipment and supplies
Kendaraan	4 - 8	Vehicles

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap dan keuntungan

which they arise.

Investment properties include properties in the process of development and will be used as investment properties after completion.

Investment properties are derecognized upon disposal or when the investment properties is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

m. Property and Equipment - Direct Acquisitions

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

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

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

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is

atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

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

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

n. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

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

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

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

o. Sewa

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

reflected in profit or loss.

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

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

n. Impairment of Non-Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

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

o. Leases

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties.

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

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

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

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Setelah pengungkapan awal, Grup secara teratur melakukan revaluasi atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 109, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian).

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

p. Provisi

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

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

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

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

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

Subsequent to initial recognition, the Group regularly reviews the estimated unguaranteed residual value and applies the impairment requirements of PSAK 109, recognizing an allowance for expected credit losses on the lease receivables.

Finance lease income is calculated with reference to the gross carrying amount of the lease receivables, except for credit-impaired financial assets for which interest income is calculated with reference to their amortized cost (i.e. after a deduction of the loss allowance).

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 115 to allocate the consideration under the contract to each component.

p. Provisions

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

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

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

Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel

Penyisihan untuk penggantian peralatan dan perlengkapan hotel dibentuk berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan hotel. Pembelian dan penggantian pada periode berjalan dibebankan ke penyisihan tersebut.

q. Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan sewa.
- Pendapatan jasa.
- Pendapatan hotel dan apartemen servis.
- Penjualan apartemen, tanah dan bangunan.

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

Pendapatan sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3o.

Pendapatan jasa

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

Pendapatan dari biaya layanan ini diakui sepanjang waktu ketika penyewa

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

Provision for Replacement of Hotel's Equipment and Supplies

Provision for replacement of hotel's equipment and supplies is provided based on percentage of the hotel's revenues for the period. The cost of additions and replacements in the current period are charged to this account.

q. Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Rental revenue.
- Service revenue.
- Hotel revenue and service apartment.
- Sale of apartment, land and buildings.

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

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3o.

Service revenue

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

Revenue from service charges is recognized over time when the tenant consumes the

mendapatkan manfaat dari jasa tersebut.

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

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

Penjualan apartemen, tanah dan bangunan

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

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

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

Pendapatan hotel dan apartemen servis

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui sepanjang waktu selama periode tamu menginap di hotel; pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada waktu tertentu pada

benefit of the services.

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

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

Sale of apartment, land and buildings

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

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

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

Hotel revenue and service apartment

Hotel revenue is generated by providing accommodation, food and beverage and ancillary services to hotel guests. Revenue from accommodation is recognized over the time during the period that the guest stays at the hotel; food and beverage revenue as well as revenue from ancillary services are recognized at a point in time when goods and

saat barang dan jasa disediakan.

r. Imbalan Pasca Kerja

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 ("Cipta Kerja"). Sebelum tahun 2022, Perusahaan menerapkan program pensiun imbalan pasti berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang Ketenagakerjaan"). Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan undang-undang yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

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

Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

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

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

s. Pajak Penghasilan

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

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

services are provided.

r. Post-Employment Benefits

The Group provides post-employment benefits as required under Job Creation Law No. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021 ("Job Creation Law"). Before 2022, the Company implemented defined benefit pension plan based on the Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). For normal pension scheme, the Group calculates and recognizes the higher of the benefits under the Job Creation Law and those under such pension plan.

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset.

Defined benefit costs are categorized as follows:

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

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

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

s. Income Tax

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

The tax currently payable is based on taxable profit to the period. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan 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 ekspektasi Grup, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

t. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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

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

t. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

- a) that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- c) for which discrete financial information is available.

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

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

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

Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

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

Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi

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

Nilai Wajar Properti Investasi

Properti investasi yang dimiliki oleh Grup dan ventura bersama dicatat sebesar nilai wajarnya. Grup menggunakan penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk mengestimasi nilai wajar properti investasi tersebut berdasarkan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Dalam penentuan nilai wajar properti investasi Grup, penilai telah menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan dan penggunaan asumsi utama,

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

Critical Judgements in Applying Accounting Policies

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

Revenue - Determination of Performance Obligations

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

Key Sources of Estimation Uncertainty

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

Fair Value of Investment Properties

Investment properties held by the Group and the joint venture are stated at fair values. The Group uses an independent appraiser registered with the Financial Services Authority ("OJK") to estimate the fair value of investment properties based on income approach and cost approach. In determining the fair value of the Group's investment properties, the appraiser has used significant judgements in determining the appropriate valuation methodologies to be used and key assumptions, which are disclosed in

yang telah diungkapkan dalam Catatan 12 (termasuk pengungkapan atas jumlah tercatat).

Properti investasi pada ventura bersama dinilai oleh penilai independen yang terdaftar di OJK berdasarkan pendekatan pendapatan dan pasar. Dalam menentukan nilai wajar properti investasi pada ventura bersama, penilai telah menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan dan penggunaan asumsi utama seperti tarif sewa dan tingkat diskonto untuk pendekatan pendapatan dan data pembanding yang digunakan termasuk penyesuaiannya untuk pendekatan pasar. Nilai tercatat dari properti investasi pada ventura bersama diungkapkan dalam Catatan 11.

Manajemen telah menggunakan pertimbangannya dan estimasi yang digunakan merefleksikan kondisi pasar kini pada setiap periode pelaporan.

Nilai Terpulihkan dari Properti Hotel

Untuk menentukan nilai terpulihkan dari properti hotel dengan indikasi penurunan nilai, Grup menerapkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan. Grup menggunakan penilai independen yang terdaftar di OJK untuk mengestimasi nilai terpulihkan dari properti hotel berdasarkan pendekatan pasar.

Dalam penentuan nilai wajar, penilai telah menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan dan penggunaan asumsi utama.

Manajemen mempertimbangkan ekspektasi nilai yang dapat dipulihkan berdasarkan referensi ke harga pasar pada tanggal pelaporan atas properti sejenis di lokasi sekitar, dan telah disesuaikan untuk merefleksikan perbedaan karakteristik dari properti tersebut (lokasi, posisi, luas area, kondisi, dan fungsi properti).

Manajemen telah menggunakan pertimbangannya dan estimasi yang digunakan merefleksikan kondisi pasar kini pada setiap periode pelaporan.

Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup akan diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dan akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Note 12 (including the disclosure of the net carrying amount).

Investment properties in joint venture are appraised by an independent appraiser registered with OJK based on income and market approach. In determining the fair value of the investment property in joint venture, the appraiser has used significant judgements in determining the appropriate valuation methodologies to be used and the key assumptions such as rental and discount rate for income approach and comparable data used including the adjustment for market approach. The carrying amount of the investment property in joint venture is disclosed in Note 11.

Management has exercised its judgement and the estimates are reflective of the current market conditions at the end of each reporting period.

Recoverable Amount of Hotel Properties

To determine the recoverable amount of the hotel properties with impairment indicator, the Group applies fair value less cost of disposal. The Group uses an independent appraiser registered with the OJK to estimate the recoverable amount of hotel properties based on market approach.

In determining the fair value, the appraiser has used involves significant judgements in determining the appropriate valuation methodologies to be used and the use of key assumptions.

Management considers the expected recoverable amount based on reference to market prices at the reporting date for similar properties in the nearby location, and adjusted to reflect the different characteristics of the properties (property location, position, unit area, condition and function).

Management has exercised its judgement and the estimates are reflective of the current market conditions at the end of each reporting period.

Post-employment Benefits Obligation

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions recognized as other comprehensive income and affect the recognized expense and recorded provision. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefit.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 21.

The carrying amount of post-employment benefits obligation and the actuarial assumption are disclosed in Note 21.

5. KAS DAN SETARA KAS

	30 September/ September 30, 2026 Rp
Kas	174,686,823
Bank - Pihak ketiga Rupiah	
PT Bank Ganesha Tbk	2,550,134,692
PT Bank CIMB Niaga Tbk	473,890,696
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	631,761,571
PT Bank Central Asia Tbk	623,836,820
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5,373,867
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	2,101,774
Dolar Amerika Serikat	
United Overseas Bank Limited	7,874,115,641
PT Bank Ganesha Tbk	99,001,419
Dolar Singapura	
United Overseas Bank Limited	3,413,609,748
Subjumlah	15,673,826,228
Jumlah	15,848,513,051

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
Cash on hand	211,377,613
Cash in banks - Third parties Rupiah	
PT Bank Ganesha Tbk	1,734,754,754
PT Bank CIMB Niaga Tbk	705,003,127
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	550,716,531
PT Bank Central Asia Tbk	479,122,010
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5,688,867
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1,414,474
U. S. Dollar	
United Overseas Bank Limited	4,750,857,328
PT Bank Ganesha Tbk	93,319,500
Singapore Dollar	
United Overseas Bank Limited	1,264,559,278
Subtotal	9,585,435,869
Total	9,796,813,482

6. INVESTASI SAHAM

Investasi saham merupakan efek ekuitas pada PT KMI Wire and Cable Tbk yang diperdagangkan di BEI dan nilai wajarnya ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dipublikasikan oleh BEI.

6. INVESTMENT IN STOCK

Investments in stock of PT KMI Wire and Cable Tbk represents equity securities that are traded on the IDX and is determined at fair value based on market prices published by IDX.

7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA

	30 September/ September 30, 2026 Rp
Berdasarkan Pelanggan:	
Pelanggan dalam negeri	1873,373,639
Cadangan kerugian kredit	(232,343,739)
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	1641,029,900

7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
By Debtor:	
Local debtors	4,184,757,742
Allowance for credit losses	(244,089,058)
Trade Accounts Receivable - net	3,940,668,684

Seluruh piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts receivable from third parties are denominated in Rupiah.

Dari saldo piutang usaha pada 31 Desember 2025 sebesar Rp 2,3 miliar merupakan piutang dari PT Energasindo Heksa Karya, pelanggan terbesar Grup. Saldo piutang usaha ini per 30 Juni 2026 sudah dilunasi. Tidak ada pelanggan lain yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha dari pihak ketiga.

Of the trade accounts receivable balance as of December 31, 2025, Rp 2.3 billion is due from PT Energasindo Heksa Karya, the Group's largest customer. This accounts receivable as of June 30, 2026 has been settled. There are no other customers who represent more than 5% of the total balance of trade accounts receivable from third parties.

Jangka waktu rata-rata kredit adalah 30 - 60 hari (2024: 60 hari). Tidak ada bunga yang

The average credit period is 30 - 60 days (2024: 60 days). No interest is charged on trade

dibebankan pada piutang usaha.

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

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

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Grup. Karena pengalaman historis kerugian kredit Grup tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Grup yang berbeda.

Cadangan ECL untuk piutang usaha berdasarkan matriks provisi

30 September/September 30, 2026						
Jatuh tempo/Past due						
Belum jatuh tempo/ Not past due	< 30 hari/ days	31 – 60 hari/ days	61 – 90 hari/ days	> 90 hari/ days	Jumlah/ Total	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	*)	14%	9%	13%	20%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	272,886,786	530,382,231	450,185,063	139,560,767	480,358,792	187,337,363,900
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL	0	(76,673,434)	(41,821,873)	(18,587,499)	(95,260,933)	(232,343,739)
Jumlah/Total						1,641,029,900

31 Desember/ December, 31 2025						
Jatuh tempo/Past due						
Belum jatuh tempo/ Not past due	< 30 hari/ days	31 – 60 hari/ days	61 – 90 hari/ days	> 90 hari/ days	Jumlah/ Total	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	*)	0%	2%	11%	94%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	2,750,486,438	898,587,712	196,278,082	100,038,244	239,367,266	4,184,757,742
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL	(150,015)	(4,092,629)	(3,480,104)	(11,494,120)	(224,872,190)	(244,089,058)
Jumlah/Total						3,940,668,684

*) ECL adalah minimal atau tidak material

Mutasi cadangan kerugian penurunan kredit adalah sebagai berikut:

receivables.

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

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

The following table details the risk profile of trade accounts receivable from contracts with customers based on the Group's provision matrix. As the Group's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Group's different customer base.

ECL on trade accounts receivable using provision matrix

*) ECL is minimal or immaterial

The movement in the allowance for credit losses are as follows:

	30 September/September 30, 2026			
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ <i>Lifetime ECL - Not credit impaired</i>			
	Dinilai secara kolektif/ <i>Assessed collectively</i>	Dinilai secara individual/ <i>Assessed individually</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
	Rp	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	106,261,398	137,827,660	244,089,058	Balance at beginning of year
Penghapusan	-	-	-	Write-off
Perubahan di tahun berjalan	19,525,176	(31,270,495)	(11,745,319)	Change during the year
Saldo akhir tahun	125,786,574	106,557,165	232,343,739	Balance at end of year

	31 Desember/December 31, 2025			
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ <i>Lifetime ECL - Not credit impaired</i>			
	Dinilai secara kolektif/ <i>Assessed collectively</i>	Dinilai secara individual/ <i>Assessed individually</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
	Rp	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	95,929,962	359,214,546	455,144,508	Balance at beginning of year
Penghapusan	-	(64,481,098)	(64,481,098)	Write-off
Perubahan di tahun berjalan	10,331,436	(156,905,788)	(146,574,352)	Change during the year
Saldo akhir tahun	106,261,398	137,827,660	244,089,058	Balance at end of year

8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK BERELASI

8. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE - RELATED PARTIES

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Pihak berelasi (Catatan 34)			Related parties (Note 34)
<u>Lancar</u>			<u>Current</u>
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	44,735,435,364	33,975,040,183	Aurora Development Pte., Ltd. (AD)
Jumlah	44,735,435,364	33,975,040,183	Total
<u>Tidak Lancar</u>			<u>Noncurrent</u>
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	259,916,701,303	229,353,851,091	Aurora Development Pte., Ltd. (AD)

Piutang lancar dari AD merupakan piutang yang digunakan untuk modal kerja PLB, termasuk yang seharusnya dibiayai oleh Reco Olive Pte. Ltd. tetapi dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup. Piutang tersebut termasuk bunga sesuai dengan *Share Subscription Agreement* (Catatan 36c). Pada tahun 2023, Grup menilai bahwa bagian piutang Grup akan dilunasi pada saat PLB memulai kegiatan operasi komersial dan reklasifikasi sebagai piutang tidak lancar. Piutang ini diakui sebagai aset keuangan pada nilai wajar saat reklasifikasi.

Perbedaan antara penerimaan dan nilai wajar piutang tersebut dicatat sebagai tambahan biaya pada investasi pada ventura bersama (Catatan 11).

Current receivables from AD represent receivables used for PLB's working capital, including those that should be financed by Reco Olive Pte. Ltd. but paid in advance by the Group. These receivables include interest in accordance with the *Share Subscription Agreement* (Note 36c). In 2023, the Group assessed that the Group's portion of receivables will be repaid when PLB begins its commercial operations and reclassified as non-current receivables. The receivables recognised as a financial asset at fair value at reclassification.

The difference between the proceeds and the fair value of the receivables is accounted for as an additional cost of the investment in a joint venture (Note 11).

Piutang lain-lain tersebut meliputi 7,63 % dari jumlah aset pada tanggal 30 September 2026 (31 desember 2025: 6,63%).

This other accounts receivable constitutes 7,63 % of the total assets as of September 30, 2026 (December 31, 2025: 6.63%).

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, piutang lain-lain dengan pihak berelasi dianggap memiliki risiko kredit yang minimal karena waktu pembayaran dikendalikan oleh pemegang saham dengan mempertimbangkan manajemen arus kas dalam Grup dan tidak ada peningkatan signifikan dalam risiko gagal bayar piutang sejak pengakuan awal. Oleh karena itu, untuk tujuan penilaian penurunan nilai piutang ini, cadangan kerugian diukur sejumlah ECL 12 bulan.

For the purpose of impairment assessment, other accounts receivable from a related parties are considered to have minimal credit risk as the timing of payment is controlled by the shareholder taking into account cash flow management within the Group and there has been no significant increase in the risk of default on the receivables since initial recognition. Accordingly, for the purpose of impairment assessment for these receivables, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-months ECL.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam penilaian cadangan kerugian piutang lain-lain.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the loss allowance for other accounts receivable.

9. PERSEDIAAN

a. Hotel

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Perlengkapan hotel	317,453,316	403,241,229	Hotel supplies
Makanan dan minuman	2,765,339	2,765,337	Food and beverages
Jumlah	320,218,655	406,006,566	Total

b. Aset Real Estat

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
<u>Aset real estat - Lancar</u>			<u>Real estate assets - Current</u>
Tanah dan bangunan siap dijual			Land and buildings ready for sale
Puri Casablanca (Apartemen)	4,576,186,446	4,576,186,446	Puri Casablanca (Apartment)
Bukit Tiara (Perumahan)	2,903,978,751	2,903,978,751	Bukit Tiara (Residential)
Tropik (Apartemen)	301,723,285	301,723,285	Tropik (Apartment)
Subjumlah	7,781,888,482	7,781,888,482	Subtotal
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>			<u>Real estate assets - Non-current</u>
Tanah yang belum dikembangkan			Land not yet developed
Bali	1,792,192,937,844	1,791,212,869,716	Bali
Bukit Tiara (Perumahan)	238,136,697,053	237,936,697,352	Bukit Tiara (Residential)
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265	Lebak Bulus - Karang Tengah
Puri Casablanca	9,524,011,354	9,524,011,354	Puri Casablanca
Subjumlah	2,053,327,729,516	2,052,147,661,687	Subtotal
Jumlah Aset Real Estat	2,061,109,617,998	2,059,929,550,169	Total Real Estate Assets

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

The land not yet developed in Bali consist of:

- Tanah milik AAL, entitas anak, seluas 468.760 m², terletak di Desa Antap, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Tanah milik URDD, entitas anak, seluas 1.032.690 m², terletak di Desa Puhu, Gianyar, Ubud, Bali.

Tanah perumahan Bukit Tiara merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang seluas 1.688.281 m² pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: 1.688.281 m²).

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik KMU, entitas anak, seluas 13.732 m², terletak di Kampung Lebak Bulus dan Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Tanah Puri Casablanca yang belum dikembangkan merupakan tanah milik AIL, entitas anak, seluas 5.668 m² yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta. Tanah ini dijaminkan untuk pinjaman ke Bank Ganesha (catatan 20).

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2026 dan 2025.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") yang berjangka waktu antara 20 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 2040. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Manajemen Grup berpendapat bahwa seluruh persediaan dapat dijual dan digunakan untuk kegiatan usaha normal sehingga manajemen tidak membuat penyisihan keusangan dan penurunan nilai persediaan.

Penambahan aset real estat sebesar Rp 1.180.067.829 pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: Rp 8.684.911.180).

Aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah dan Tropik (bersamaan dengan aset tetap), telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk dengan nilai pertanggungan Rp 39.482.354.284 pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami oleh Grup.

- Land owned by AAL, a subsidiary, with total area of 468,760 square meters, located in Antap Village, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Land owned by URDD, a subsidiary, with total area of 1,032,690 square meters, located in Puhu Village, Gianyar, Ubud, Bali.

The land in Bukit Tiara Residence is owned by GMS and PS, subsidiaries, located in Cikupa, Tangerang, with total area of 1,688,281 square meters as of September 30, 2026 (December 31, 2025: 1,688,281 square meters).

The land not yet developed in Lebak Bulus - Karang Tengah is owned by KMU, a subsidiary, with total area of 13,732 square meters, located in Kampung Lebak Bulus and Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, South Jakarta.

The land not yet developed in Puri Casablanca is owned by AIL, a subsidiary, with total area of 5,668 square meters, located in project of Puri Casablanca Apartment, Jakarta. The land is pledged for Bank Ganesha Loan (note 20).

There were no borrowing costs that the Group capitalized during 2026 and 2025.

Legal Rights represents Building Use Rights ("HGB") for a period of 20 to 30 years which will expire between 2030 to 2040. Management believes that there will be no difficulty in the extension and the processing of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

The Group management believes that all inventories can be sold and utilized in the normal course of business, thus, no allowance for obsolescence and decline in value of inventories was provided.

The addition of real estate assets amounted to Rp 1.180.067.829 in September 30, 2026 (December 31, 2025: Rp 8.684.911.180).

Real estate assets Puri Casablanca (Apartment), except for land and Tropik (together with property and equipment), were insured with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk against fire, natural disaster and other possible risks with sum insured amounted to Rp 39,482,354,284 as of September 30, 2026 and December 31, 2025.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses to the Group.

10. PAJAK DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

a. Pajak Dibayar Dimuka

10. PREPAID TAXES AND EXPENSES

a. Prepaid Taxes

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 (Continued)**

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 23	11,976,000	3,576,000	Article 23
Pasal 21	1,375,432	1,375,432	Article 21
Pajak pertambahan nilai	2,663,920,343	2,508,633,480	Value added tax
Jumlah	<u>2,677,271,775</u>	<u>2,513,584,912</u>	Total

b. Biaya Dibayar Dimuka

b. Prepaid Expenses

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Perpajakan	1,329,904,933	1,543,230,471	Taxation
Perizinan	978,722,094	1,073,981,934	Licenses
Lainnya	3,538,230,391	152,663,853	Others
Jumlah	<u>5,846,857,418</u>	<u>2,769,876,258</u>	Total

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN
VENTURA BERSAMA**

**11. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE AND
A JOINT VENTURE**

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Investasi			Investments
Entitas asosiasi	131,668,372,868	126,383,008,222	Associate
Ventura bersama	1295,583,762,770	1,326,433,098,534	Joint venture
Jumlah	<u>1,427,252,135,638</u>	<u>1,452,816,106,756</u>	Total

a. Investasi pada entitas asosiasi

a. Investment in an associate

Merupakan investasi saham pada PT Nusadua Graha International (NGI) dengan persentase kepemilikan sebesar 26,65%. NGI bergerak dalam bidang perhotelan dan memiliki Hotel Westin, yang berlokasi di Nusa Dua, Bali.

This represents investment in shares of PT Nusadua Graha International (NGI), with percentage ownership interest of 26.65%. NGI is engaged in hospitality business and owned Westin Hotel, which located in Nusa Dua, Bali.

Mutasi akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The movement of accumulated share in profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Saldo awal	85,856,620,463	83,700,500,405	Beginning balance
Bagian laba rugi entitas asosiasi	5,285,364,646	1,514,932,508	Share in profit or loss of associate
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	641,187,550	641,187,550	Share in other comprehensive income of associate
Saldo akhir	<u>91,783,172,659</u>	<u>85,856,620,463</u>	Ending balance

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 (Continued)**

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Aset lancar	220,409,026,733	187,360,012,069	Current assets
Aset tidak lancar	588,568,100,257	522,394,715,734	Noncurrent assets
Jumlah aset	808,977,126,990	709,754,727,803	Total assets
Liabilitas jangka pendek	150,788,545,411	155,938,493,838	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	226,212,794,419	141,672,959,549	Noncurrent liabilities
Ekuitas	431,975,787,160	412,143,274,416	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	808,977,126,990	709,754,727,803	Total liabilities and equity
Pendapatan	419,465,938,000	498,497,790,900	Revenue
Laba tahun berjalan	19,832,512,744	5,684,549,750	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	2,405,957,036	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	19,832,512,744	8,090,506,786	Total comprehensive income for the year

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan di atas terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian :

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in an associate recognized in the consolidated financial statements:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Aset bersih entitas asosiasi	431,975,787,160	412,143,274,416	Net assets of an associate
Porsi kepemilikan Grup (26,65%)	115,121,547,278	109,836,182,632	Proportion of the Group's ownership interest (26.65%)
Goodwill	16,543,602,216	16,543,602,216	Goodwill
Penyesuaian lain	3,223,374	3,223,374	Other adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	131,668,372,868	126,383,008,222	Carrying amount of the Group's interest

b. Ventura Bersama

b. Joint Venture

Nama entitas ventura bersama/ Name of joint venture	Aktivitas utama/ Principal activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ Proportion of ownership interest and voting rights held by the Group (%)	
			30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	Investasi/Investment	Singapura/ Singapore	50%	50%

Berdasarkan perjanjian *Share Subscription Agreement* dan *joint venture agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan bersama dengan Reco Olive Pte., Ltd. memiliki pengendalian bersama atas AD (Catatan 36c).

Based on Share Subscription Agreement and joint venture agreement dated July 22, 2016, the Company and Reco Olive Pte., Ltd. has joint control over AD (Note 36c).

Rincian atas saldo berjalan investasi ventura bersama adalah sebagai berikut:

Details of outstanding balance of investment in joint venture are as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 (Continued)**

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Biaya perolehan	1,624,786,511,815	1,624,786,511,815	Acquisition cost
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	(330,244,733,577)	(324,899,588,528)	Accumulated share in profit or loss and other comprehensive income
Efek translasi	(71,734,344,238)	(49,280,643,662)	Translation effect
Aset bersih ventura bersama milik Grup	1,222,807,434,000	1,250,606,279,625	The Group interest in net assets of the joint venture
Kerugian bersih atas nilai wajar aset keuangan	72,776,328,770	75,826,818,909	Net loss on fair value of financial assets
Nilai tercatat bagian Grup	1,295,583,762,770	1,326,433,098,534	Carrying amount of the Group interest

Ringkasan informasi keuangan dari ventura
bersama adalah sebagai berikut:

The summarized financial information of the
joint venture are as follows:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Aset			Assets
Kas dan kas di bank	3,129,974,046	3,840,611,046	Cash on hand and in banks
Properti investasi	141,048,951,114	141,983,223,794	Investment properties
Aset dalam pengembangan	1,680,678,995,138	1,680,679,003,476	Development properties
Lain-lain	29,153,755,234	27,796,144,074	Others
Jumlah Aset	3,126,011,675,532	3,124,298,982,390	Total Assets
Liabilitas			Liabilities
Utang kepada pemegang saham	674,575,445,364	616,226,531,526	Amount due to shareholders
Lain-lain	4,994,165,671	6,030,491,610	Others
Jumlah Liabilitas	679,569,611,035	622,257,023,136	Total Liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	2,445,614,868,000	2,501,212,559,250	Equity attributable to the owners of joint venture
Kepentingan nonpengendali	827,196,497	829,400,004	Non-controlling interest
Jumlah liabilitas dan ekuitas	3,126,011,675,532	3,124,298,982,390	Total liabilities and equity
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	(10,690,290,098)	(12,187,985,179)	Total comprehensive loss for the year

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas
dicatat dengan nilai tercatat kepemilikan dalam
ventura bersama yang diakui dalam laporan
keuangan konsolidasian:

Reconciliation of the above summarized
financial information to the carrying amount
of the interest in the joint venture recognized in
the consolidated financial statements:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Aset bersih dari ventura bersama	2,446,442,064,497	2,502,041,959,254	Net assets of the joint venture
Kepentingan nonpengendali	(827,196,497)	(829,400,004)	Noncontrolling interest
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas ventura bersama	2,445,614,868,000	2,501,212,559,250	Equity attributable to the owner of joint venture
Proporsi kepemilikan Grup pada ventura bersama (50%)	1,222,807,434,000	1,250,606,279,625	Proportion of the Group's ownership interest in the joint venture (50%)

12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari:

	1 Januari 2026/ January 1, 2026 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment Rp	30 September 2026/ September 30, 2026 Rp	
Pusat Perbelanjaan	108,509,000,000	199,154,955	-	108,708,154,955	Shopping Center
Jumlah Tercatat	108,509,000,000			108,708,154,955	Net Carrying Amount

	1 Januari 2025/ January 1, 2025 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Pusat Perbelanjaan	10,717,000,000	475,938,982	(2,683,938,982)	10,509,000,000	Shopping Center
Jumlah Tercatat	10,717,000,000			10,509,000,000	Net Carrying Amount

Properti investasi berupa aset yang disewakan merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di Plaza Parahyangan milik PT Almakana Sari, entitas anak.

Pendapatan sewa, pemeliharaan dan lain-lain, dan beban gedung dari properti investasi adalah sebagai berikut:

	2026 Rp	2025 Rp	
Pendapatan sewa, pemeliharaan dan lain-lain	6,822,722,465	6,581,625,937	Rental, maintenance and other revenues
Beban gedung	4,173,390,496	4,252,811,405	Building expenses

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2026 dan 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, pihak ketiga. Informasi mengenai jumlah tercatat properti investasi (kecuali tanah) dan nilai pertanggungannya diungkapkan dalam Catatan 13.

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Willson & Rekan pada 31 Desember 2025. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Estimasi nilai wajar atas properti investasi dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

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

Tidak ada perpindahan antar level selama periode berjalan.

Tidak ada beban penyusutan yang diakui sejak menggunakan model nilai wajar.

12. INVESTMENT PROPERTY

Investment property consists of the following:

Investment properties are assets for lease represent shopping centre located in Plaza Parahyangan owned by PT Almakana Sari, a subsidiary.

Rental, maintenance and other revenues and building expenses from investment properties are as follows:

There are no borrowing costs that the Group capitalized in 2026 and 2025.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, investment properties except land and construction in progress, were insured against fire, natural disaster and other possible risks along with property and equipment with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, a third party. Information of the net carrying amount of investment properties (except for land) and the related sum insured are disclosed in Note 13.

The assessment of fair value of investment properties was performed by independent appraisers registered with OJK, KJPP Willson & Rekan as of December 31, 2025. The valuation method was calculated based on income approach and cost approach. The estimated fair value of the investment properties is classified as level 3 based on the level input used in the fair value measurement.

In estimating the fair value of the properties, the highest and the best use of the properties is their current use. There has been no change to the valuation technique during the period.

There were no transfers between levels during the period.

No depreciation expenses are recognized since the use of fair value model.

Tabel berikut ini memuat informasi terkait teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

The following table discloses the valuation technique and significant assumptions employed in the fair value calculation of investment properties:

Properti/ Property	Teknik valuasi/ Valuation technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs	Sensitivitas/ Sensitivity
Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode diskonto arus kas/ Income approach by using discounted cash flow method	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode <i>Band of Investment</i> dimana biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan <i>Capital Asset Pricing Modal</i> (CAPM) yang menghasilkan tingkat diskonto 10,89% pada 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: 10,83%) / <i>The discount rate is determined by the Band of Investment method in which cost of equity was calculated using Capital Asset Pricing Modal (CAPM) resulting to the discount rate at 10.89% as of December 31, 2025 (December 31, 2024: 10.83%).</i>	Sedikit peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A slight increase in the discount rate would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.</i>
	dan/and Pendekatan biaya dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi/ Cost approach by using depreciated replacement cost	Kenaikan harga sewa sebesar 3,06% pada 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: 3,4%) dihitung dengan membandingkan properti sejenis, perbedaan lokasi, dan faktor individu, seperti luas, tipe penyewa dan lain-lain./ <i>Rental rate increment at 3.06% as of December 31, 2025 (December 31, 2024: 3.4%) was calculated by comparing similar properties, location and individual factors (i.e. area, type of tenant, and others).</i>	Sedikit peningkatan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A slight increase in the incremental rental rate assumption used would result in a significant increase in fair value, and vice versa.</i>

13. ASET TETAP, ASET HAK GUNA DAN LIABILITAS SEWA

13. PROPERTY AND EQUIPMENT, RIGHT-OF-USE ASSETS AND LEASE LIABILITIES

a. Aset tetap

a. Property and equipment

	1 Januari/ January 1, 2026	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	30 September/ September 30, 2026	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	24.243.905.008	-	-	-	24.243.905.008	Land
Bangunan dan prasarana	250.071.821.632	-	-	-	250.071.821.632	Building and improvements
Peralatan kantor	22.236.289.071	43.913.022	-	-	22.280.202.093	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	72.262.869.032	25.520.000	-	-	72.288.389.032	Operational equipment and supplies
Kendaraan	14.709.400.568	-	684.686.364	-	14.024.714.204	Vehicles
Jumlah	383.524.285.311	69.433.022	684.686.364	-	382.909.031.969	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan dan prasarana	216.012.640.223	1963.163.051	-	-	216.975.803.274	Building and improvements
Peralatan kantor	210.114.572.282	80.156.742	-	-	210.921.025.024	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	71.036.651.551	245.965.224	-	-	71.282.636.775	Operational equipment and supplies
Kendaraan	13.396.789.867	397.931.829	684.686.364	-	13.110.035.332	Vehicles
Jumlah	320.457.538.923	3.408.647.846	684.686.364	-	323.175.500.405	Total
Jumlah Tercatat	63.066.746.388				59.727.531.564	Net Carrying Amount

	1 Januari/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	24.243.905.008	-	-	-	24.243.905.008	Land
Bangunan dan prasarana	241.812.087.901	5.023.567.390	-	3.236.166.341	250.071.821.632	Building and improvements
Peralatan kantor	22.121.043.980	208.745.091	93.500.000	-	22.236.289.071	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	72.019.998.364	277.959.468	35.088.800	-	72.262.869.032	Operational equipment and supplies
Kendaraan	14.844.166.738	736.255.828	871.021.998	-	14.709.400.568	Vehicles
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	3.236.166.341	-	-	(3.236.166.341)	-	Building and improvements
Jumlah	378.277.368.332	6.246.527.777	999.610.798	-	383.524.285.311	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan dan prasarana	211.696.829.883	3.315.810.340	-	-	215.012.640.223	Building and improvements
Peralatan kantor	210.222.390.614	82.566.668	93.500.000	-	210.114.572.282	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	70.549.755.628	521.984.723	35.088.800	-	71.036.651.551	Operational equipment and supplies
Kendaraan	13.761.816.294	505.995.571	871.021.998	-	13.396.789.867	Vehicles
Jumlah	317.030.792.419	4.426.357.302	999.610.798	-	320.457.538.923	Total
Jumlah Tercatat	61.246.575.913				63.066.746.388	Net Carrying Amount

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2026 Rp	2025 Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 27)	1,396,624,082	2,145,537,932
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	2,012,023,764	1,146,794,516
Jumlah	3,408,647,846	3,292,332,448

Depreciation expenses were allocated to the following:

Cost of good sold and direct costs (Note 27)
General and administrative expenses (Note 28)

Total

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2026 Rp	2025 Rp
Penerimaan dari penjualan aset tetap	158,603,604	170,855,854
Nilai tercatat	-	-
Keuntungan penjualan aset tetap	158,603,604	170,855,854

Disposal and sales of property and equipment are as follows:

Proceeds sale of property and equipment

Net carrying amount

Gain on sale of property and equipment

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

There are no borrowing costs capitalised in 2026 and 2025.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebagai berikut:

Acquisition costs of property and equipment which were fully depreciated but are still being used are as following:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
Bangunan dan prasarana	190,121,270,537	190,121,270,537
Peralatan dan perlengkapan operasional	73,830,291,055	73,542,482,511
Peralatan kantor	17,865,909,100	17,744,044,419
Kendaraan	11,032,253,746	10,869,140,110
Jumlah	292,849,724,438	292,276,937,577

Building and improvements
Operational equipment and supplies
Office equipment
Vehicles

Total

Grup memiliki tanah seluruhnya seluas 24.630 m² yang terletak di Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo tahun 2032. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Group owns pieces of land with total area of 24,630 square meters located in Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) for a period of 30 years which will expire in 2032. Management believes that there will be no difficulty in the extension and the processing of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Biaya yang dikeluarkan atas pengurusan perpanjangan hak legal atas tanah milik entitas anak disajikan sebagai akun beban tangguhan. Hak legal atas tanah tersebut berjangka waktu 30 tahun.

Expenses related to the extension processing of landrights owned by subsidiaries are presented as deferred charges. The landrights have terms of 30 years.

Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai wajar atas beberapa aset tetap - tanah dan bangunan dan beberapa prasarana tertentu sebesar Rp 717.632.000.000. Estimasi nilai wajar dihitung dengan pendekatan nilai pasar dan dikategorikan sebagai level 2.

As of December 31, 2025, the fair value of certain property and equipment - land and building and improvements amounted to Rp 717,632,000,000. The estimated fair value is calculated using the market value approach and is categorized as level 2.

Aset tetap beserta properti investasi (Catatan 12), kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, pihak ketiga.

Property and equipment and investment properties (Note 12), excluding land and construction in progress, were insured with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, a third party, against fire, natural disaster and other possible risks.

Berikut ini adalah informasi mengenai jumlah tercatat atas aset tetap dan properti investasi (kecuali tanah) dan nilai pertanggungannya:

Following is the information of the net carrying amount of property and equipment and investment properties (except for land) and the related sum insured:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Jumlah aset tercatat	50,893,319,802	54,033,379,671	Net carrying amount
Nilai pertanggungan aset tetap dan properti investasi (kecuali tanah)	717,102,107,259	741,366,467,259	Sum insured for property and equipment and investment property (except for land)

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut diatas cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dapat dialami Grup.

Management believes that the insurance in above coverage is adequate to cover possible losses to the Group.

b. Aset hak-guna

b. Right-of-use assets

	1 Januari/ January 1, 2026 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	30 September/ September 30, 2026 Rp	
Biaya perolehan: Sewa bangunan	507,417,321	589,896,689	-	1,097,314,010	At cost: Building leases
Akumulasi penyusutan: Sewa bangunan	228,337,795	213,754,823	-	442,092,618	Accumulated depreciation: Building leases
Jumlah Tercatat	279,079,526			655,221,392	Net Carrying Amount
	1 Januari/ January 1, 2025 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Biaya perolehan: Sewa bangunan	507,417,321	-	-	507,417,321	At cost: Building leases
Akumulasi penyusutan: Sewa bangunan	126,854,330	101,483,465	-	228,337,795	Accumulated depreciation: Building leases
Jumlah Tercatat	380,562,991			279,079,526	Net Carrying Amount

Beban penyusutan aset hak guna dialokasikan sebagai beban umum dan administrasi.

Depreciation expenses of right-of-use assets were allocated to the general and administrative expenses.

c. Liabilitas sewa

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Analisis jatuh tempo			Maturity analysis
Kurang satu tahun	365,434,579	125,806,867	Less than 1 year
1-5 tahun	345,465,618	220,162,018	1-5 years
Subjumlah	710,900,197	345,968,885	Subtotal
Penghasilan bunga ditangguhkan	(27,193,162)	(38,425,342)	Unearned interest
Jumlah	683,707,035	307,543,543	Total
Liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	344,753,644	103,115,413	Current maturity of long term lease liabilities
Liabilitas sewa jangka panjang	338,953,391	204,428,130	Non-current lease liabilities

c. Lease liabilities

14. ASET TIDAK LANCAR LAIN-LAIN

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Uang muka renovasi	1,602,319,004	847,221,304	Advance for renovation
Beban tangguhan - hak atas tanah	276,329,859	315,818,176	Deferred charges - landrights
Uang muka pembelian tanah	100,000,000	100,000,000	Advance for purchase of land
Uang jaminan	69,705,941	69,705,941	Deposits
Uang muka lainnya	323,431,224	226,438,500	Other advances
Jumlah	2,371,786,028	1,559,183,921	Total

14. OTHER NON-CURRENT ASSETS

Uang muka renovasi terutama merupakan uang muka atas renovasi gedung kantor milik IPP.

Advance for renovation mainly are advance for the renovation of office building owned by IPP.

Uang jaminan terutama merupakan uang jaminan yang dapat diterima kembali atas sewa gedung yang telah dibayarkan sebelumnya oleh Grup.

Deposits mainly represent refundable deposits for the rental of building that have been paid before by the Group.

Uang muka lainnya utamanya merupakan uang muka terkait biaya penataan lahan atas aset real estat pada 2025.

Other advances mainly represent advances related to land preparation costs for real estate assets in 2025.

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Utang usaha terutama merupakan utang atas pembelian persediaan hotel, prasarana dan proyek perumahan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

15. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

This account represents payable for purchase of hotel's inventories, facilities and residence project.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, no interest is charged to trade payables.

16. UTANG LAIN-LAIN

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
Pihak berelasi (Catatan 34)		
PT Bintangpuspita Dwikarya	289,741,554,687	289,741,554,687
PT Manning Development	232,465,500,000	134,573,000,000
First Pacific Capital Group Limited	143,414,051,070	126,025,283,370
PT Gajah Tunggal Tbk	2,917,811,700	2,917,811,700
Jumlah	<u>668,538,917,457</u>	<u>553,257,649,757</u>
Pihak ketiga		
Jangka pendek		
Uang jaminan tamu	44,524,090	62,880,270
Lain-lain	9,366,407,512	10,984,069,348
Jumlah	<u>9,410,931,602</u>	<u>11,046,949,618</u>

PT Bintangpuspita Dwikarya

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bintangpuspita Dwikarya untuk keperluan modal kerja dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 300.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada tanggal 10 Maret 2025, terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal perubahan perjanjian pinjaman. Selanjutnya, pada tanggal 9 Maret 2026, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 9 Maret 2027 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 300.000.000.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, fasilitas yang telah dimanfaatkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp 289.741.554.687.

PT Manning Development

Pada tanggal 11 Oktober 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Manning Development ("MD") untuk keperluan modal kerja dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 700.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir pada tanggal 9 Maret 2026, dengan jumlah pinjaman maksimum sebesar Rp 400.000.000.000, serta perubahan jangka waktu pembayaran menjadi selambat-lambatnya pada tanggal 9 Maret 2027.

Pada tanggal 30 September 2026, fasilitas yang telah dimanfaatkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp 232.465.500.000.

16. OTHER ACCOUNTS PAYABLE

Related parties (Note 34)
PT Bintangpuspita Dwikarya
PT Manning Development
First Pacific Capital Group Limited
PT Gajah Tunggal Tbk
Total
Third parties
Current maturities
Guests' deposit
Others
Total

PT Bintangpuspita Dwikarya

On December 31, 2024, the Company signed a loan agreement with PT Bintangpuspita Dwikarya for working capital purpose with maximum loan facility amounting of Rp 300,000,000,000. This loan is not subject to interest and will be paid within 1 (one) year or with other method of payment that will be determined later based on the agreement of both parties. On March 10, 2025, there was a change in the payment term to be paid within 1 (one) year from the change date of this loan agreement. Subsequently, on March 9, 2026, the agreement has been further extended until March 9, 2027 with maximum facility amounting to Rp 300,000,000,000. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the utilised facility the Company amounted to Rp 289,741,554,687.

PT Manning Development

On October 11, 2021, the Company signed a loan agreement with PT Manning Development ("MD") for working capital purpose with maximum loan facility amounting of Rp 700,000,000,000. This loan is not subject to interest and will be paid within 1 (one) year or with other method of payment that will be determined later based on the agreement of both parties.

This agreement was amended several times, most recently on March 9, 2026, with maximum limit amounting to Rp 400,000,000,000 and change in the payment term to be paid no later than on March 9, 2027.

As of September 30, 2026, the utilised facility the Company amounted to Rp 232,465,500,000.

First Pacific Capital Group Limited

Pada tanggal 30 September 2026, Perusahaan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited ("FPCGL") sebesar Rp 143.414.051.070 untuk modal kerja Perusahaan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga dan akan jatuh tempo dalam 12 (dua belas) bulan. Perjanjian ini telah beberapa kali diperpanjang, terakhir pada tanggal 9 Maret 2026 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 300.000.000.000 atau ekuivalen dengan USD 19.075.000 dan terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar selambat - lambatnnya pada 9 Maret 2027.

PT Gajah Tunggal Tbk

Utang lain-lain kepada PT Gajah Tunggal Tbk merupakan uang muka untuk penjualan tanah kepada GMS yang dibatalkan.

First Pacific Capital Group Limited

As of September 30, 2026, the Company has outstanding other accounts payable to First Pacific Capital Group Limited ("FPCGL") amounting to Rp 143,414,051,070 for the Company's working capital. Such payable is not subject to interest and due in 12 (twelve) months. This agreement has been extended several times, the latest on March 9, 2026 with maximum facility amounting to Rp 300,000,000,000 or equivalent with USD 19,075,000 and there was a change in the payment term to be paid no later than on March 9, 2027.

PT Gajah Tunggal Tbk

Other accounts payable to PT Gajah Tunggal Tbk represents payable arising from the advance for land sales to GMS, which were cancelled.

17. UTANG PAJAK

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Pajak final			Final tax
Pendapatan sewa	40,985,956	81,858,848	Rental revenue
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pasal 4(2)	5,987,828	153,940,631	Article 4(2)
Pasal 21	14,400,100,254	5,668,209,730	Article 21
Pasal 23	118,694,483	7,459,309	Article 23
Pajak pembangunan 1	113,795,858	139,845,598	Development tax 1
Pajak pertambahan nilai	216,783,888	553,016,805	Value added taxes
Jumlah	14,896,348,267	6,604,330,921	Total

17. TAXES PAYABLE

18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	8,892,142,121	8,892,142,121	Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel equipment
Imbalan kerja	4,289,300,916	4,463,925,467	Employee benefits
Biaya pengelolaan lahan	768,801,967	1,858,006,656	Land management costs
Jasa profesional	347,653,470	1,103,391,817	Professional fee
Biaya layanan	399,091,080	547,002,929	Service charge
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1miliar)	4,121,349,579	3,969,254,768	Others (below Rp 1billion each)
Jumlah	18,818,339,133	20,833,723,758	Total

18. ACCRUED EXPENSES

Biaya yang masih harus dibayar - lain-lain utamanya merupakan biaya listrik dan air, komisi, dan bunga.

Accrued expenses - others mainly represent electricity and water, commission and interest.

19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA, UANG MUKA PENJUALAN DAN UANG JAMINAN PENYEWA

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
Uang muka penjualan	1,006,376,305	1,006,376,305
Pendapatan diterima dimuka	14,412,687,463	16,299,831,443
Uang jaminan penyewa	1,907,621,417	1,824,671,417
Jumlah	17,326,685,185	19,130,879,165
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun:		
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	5,965,097,122	6,125,059,635
Uang jaminan penyewa	1,907,621,417	1,824,671,417
Jumlah	7,872,718,539	7,949,731,052
Bagian jangka panjang - bersih:		
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	9,453,966,646	11,181,148,113
Jumlah	9,453,966,646	11,181,148,113

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

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

Pendapatan diterima dimuka berasal dari sewa lahan, pusat perbelanjaan, apartemen dan jasa pemeliharaan.

Uang jaminan penyewa pada tahun 2026 dan 2025 merupakan jaminan penyewa di, Plaza Parahyangan, Bandung dan apartemen Puri Casablanca dan jaminan tamu hotel di Grand Tropic Suites Hotel Jakarta.

19. UNEARNED REVENUES, SALES ADVANCES AND TENANTS' DEPOSITS

Sales advances
Unearned revenues
Tenants' deposits
Total
Realizable within one year
Unearned revenues and sales advances
Tenants' deposits
Total
Long-term portion - net:
Unearned revenues and sales advances
Total

Sales advances represent advances received from sale of houses and land at Bukit Tiara Estate, Tangerang, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

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

Unearned revenues represent unearned revenues on land rental, shopping center rental and apartment rental and service charge.

Tenants' deposits in 2026 and 2025 represent deposits for rents in Plaza Parahyangan, Bandung and Puri Casablanca's apartment and hotel guest deposits in Grand Tropic Suites Hotel Jakarta.

20. UTANG BANK

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp
PT Bank Ganesha Tbk	3,750,000,008	15,000,000,012
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(1,062,804)	(9,810,173)
Jumlah	3,748,937,204	14,990,189,839
Jatuh tempo dalam satu tahun	(3,748,937,204)	(14,990,189,839)
Bagian jangka panjang	-	-
Tingkat suku bunga per tahun	10.50%	10.50%

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

20. BANK LOAN

PT Bank Ganesha Tbk
Unamortized transaction costs
Total
Current maturities
Long-term loans
Interest rate per annum

The loan repayment schedule is as follows:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Jatuh tempo dalam tahun:			Due in the year:
2026	3,750,000,008	15,000,000,012	2026
Jumlah	3,750,000,008	15,000,000,012	Total

Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL (Catatan 9).

Pada tanggal 4 Februari 2021, pembayaran utang bank yang jatuh tempo di 2021 sebesar Rp 6.999.999.996 ditunda hingga tahun 2024 sampai dengan tahun 2026.

Perusahaan diwajibkan untuk memberikan pemberitahuan tertulis jika terdapat keputusan yang dapat mempengaruhi persyaratan perjanjian pinjaman, antara lain:

- Meminjam dari bank lain atau pihak ketiga lainnya jika pinjaman dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9);
- Bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga;
- Menjual, menjaminkan atau menggadaikan kepada bank lain atau pihak ketiga lainnya, termasuk membuat perjanjian-perjanjian lainnya atas aset real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9).

Pada tanggal 19 Januari 2022, tingkat suku bunga pinjaman berubah menjadi 10,25% per tahun.

Pada tanggal 6 Juli 2022, terdapat addendum perjanjian pinjaman dimana tingkat suku bunga diubah menjadi tingkat suku bunga deposito berjangka ditambah *spread* sebesar 0,75%. Sebagai bagian dari addendum tersebut, pinjaman ini juga dijamin dengan deposito berjangka milik PT Manning Development yang didepositokan di PT Bank Ganesha Tbk, sebesar Rp 75.000.000.000.

Pada tanggal 25 September 2023, terdapat addendum perjanjian pinjaman dimana tingkat suku bunga diubah menjadi sebesar 10,50%. Sebagai bagian dari addendum tersebut, jaminan berupa deposito berjangka milik PT Manning Development yang didepositokan di PT Bank Ganesha Tbk, sebesar Rp 75.000.000.000 ditarik kembali.

The Company obtained working capital loan facility from Bank Ganesha with maximum credit facility amounting to Rp 80,000,000,000 with interest rate of 11.25% per annum. This loan facility will be due in December 2026, which includes 24-month grace period. This loan is secured by real estate asset in the form of land owned by AIL (Note 9).

On February 4, 2021, the payment of bank loan due in 2021 amounting to Rp 6,999,999,996 was postponed until 2024 to 2026.

The Company is obliged to provide written notice for any decision affecting the terms in the loan agreement, among others:

- Borrow from another bank or other third parties if the loan is secured by a real estate assets in the form of land owned by AIL that are pledged (Note 9);
- Acting as guarantor for third parties debt;
- Selling, pledging or pawning to other banks or other third parties, including making other agreements on real estate assets in the form of land owned by AIL (Note 9) that are pledged.

On January 19, 2022, the loan interest rate was changed to 10.25% per annum.

On July 6, 2022, there was an addendum to the loan agreement where the loan interest rate was changed to the time deposit interest rate plus a spread of 0.75%. As part of the addendum, the loan has also been secured with a time deposit owned by PT Manning Development deposited in PT Bank Ganesha Tbk, amounting to Rp 75,000,000,000.

On September 25, 2023, there was an addendum to the loan agreement where the loan interest rate was changed to 10.50%. As part of the addendum, a time deposit owned by PT Manning Development deposited in PT Bank Ganesha Tbk as a guarantee, amounting to Rp 75,000,000,000 has been withdrawn.

Pada tanggal 30 September 2026, Perusahaan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.

As of September 30, 2026, the Company has complied with all the terms required in the loan agreement.

21. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No 6/2023 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Jumlah imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah:

	2026	2025
	Rp	Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	3,745,441,444	4,710,187,519
Beban bunga neto	2,843,604,481	2,674,661,448
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	6,589,045,925	7,384,848,967

Komponen beban yang dialokasikan dalam laba rugi terdiri dari beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban umum dan administrasi.

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Saldo awal	58,066,506,697	56,661,135,000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	6,589,045,925	8,361,338,118
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	(3,476,320,000)
Liabilitas yang ditransfer	-	-
Pembayaran manfaat	(2,953,110,585)	(3,479,646,421)
Kewajiban imbalan pasti - akhir	61,702,442,037	58,066,506,697

21. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group calculates and records post-employment benefits for its qualified employees based on Job Creation Law No. 6/2023 and Government Regulation No. 35/2021.

The defined benefit pension plan typically expose the Group to actuarial risk such as interest rate risk and salary risk.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of these post-employment benefits are as follows:

Service cost:
Current service cost
Net interest expense
Components of defined benefit cost recognized in profit or loss

The component of expenses allocated in profit or loss consists of cost of goods sold and direct cost, and general and administrative expenses.

Movements in the present value of the defined benefit obligation were as follows:

Beginning balance
Defined benefit cost recognized in profit or loss
Defined benefit cost recognized in other comprehensive income
Transferred liabilities
Benefits paid
Closing defined benefit obligation

Perhitungan imbalan pasca kerja Grup dihitung oleh aktuaris independen KKA Halim & Rekan. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

The Group post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Halim & Rekan. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	31Desember/ December 31, 2025	
Tingkat diskonto per tahun	6.10%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5.0%	Salary increment rate per annum
Tingkat pengunduran diri	1,00% - 5,00%	Resignation rate
Tingkat pensiun normal	56 tahun/years	Normal retirement rate

22. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

22. CAPITAL STOCK

Based on the stockholders list issued by Biro Administrasi Efek of the Company, PT Datindo Entrycom, the stockholders of the Company as of September 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

30 September/September 30, 2026 dan/and 31 Desember/December 31, 2025						
Nama Pemegang Saham	Jenis/ Type	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai nominal/ Nominal per shares Rp	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Rp	Name of Stockholders
First Pacific Capital Group Limited	Seri A/ Series A	192,132,672	6.52	1,000	192,132,672,000	First Pacific Capital Group Limited
	Seri B/ Series B	1,103,390,300	37.47	200	220,678,060,000	
	Seri B/ Series B	1,014,040,019	34.43	200	202,808,003,800	
PT Manning Development Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A/ Series A	302,867,328	10.28	1,000	302,867,328,000	PT Manning Development Public (below 5% each)
	Seri B/ Series B	332,780,681	11.30	200	66,556,136,200	
	Seri B/ Series B	332,780,681	11.30	200	66,556,136,200	
Jumlah		2,945,211,000	100.00		985,042,200,000	Total

Modal saham Perusahaan berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Indonesia Prima Property Tbk No. 26 tanggal 3 Juli 2003 dari Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., notaris di Jakarta yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. C-1650.HT.01.04.TH.2003 tanggal 16 Juli 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat di bawah No. 2362/RUB.09.05/IX/2003 tanggal 12 September 2003.

Capital stock of the Company is based on the deed of Meeting Resolutions Statement of PT Indonesia Prima Property Tbk No. 26 dated July 3, 2003, of Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., notary in Jakarta which has been received and recorded by the Minister of Justice and Human Rights People of the Republic of Indonesia under No. C-1650.HT.01.04.TH.2003 dated July 16, 2003 and has been registered in the Company Register at the Office Central Jakarta Municipality Company Registration under No. 2362/RUB.09.05/IX/2003 dated September 12, 2003.

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak kepada pemilik untuk satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

The shares issued and fully paid are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Agio saham	396,813,300,000	396,813,300,000	Additional paid-in capital
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	15,961,645,767	15,961,645,767	Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	4,278,000,000	4,278,000,000	Difference in value of restructuring under common control
Jumlah	417,052,945,767	417,052,945,767	Total

Agio saham diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994 dan PMHMETD pada tahun 2023.

Additional paid-in capital represents premium from the Company's public offering of shares in 1994 and PMHMETD in 2023.

Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali timbul dari selisih hak Grup atas aset neto GMMS akibat restrukturisasi utang GMMS pada 2014.

Difference in value of equity transaction with noncontrolling interest arose from the difference in Group share on GMMS' net assets during GMMS debt restructuring in 2014.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali merupakan transaksi penjualan saham NGI dari PLB ke Perusahaan pada tahun 2011. Selisih harga jual dan jumlah tercatat investasi NGI sebesar Rp 4.278.000.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

Difference in value of restructuring transaction involving entity under common control occurred from the sale of NGI shares from PLB to the Company in 2011. Difference in sales price and book value of NGI investment amounting to Rp 4,278,000,000 was recorded in the additional paid-in capital.

24. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

24. OTHER EQUITY COMPONENT

a. Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi

Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas NGI, entitas asosiasi, sehubungan dengan kuasi reorganisasi yang dilakukan NGI.

a. Changes of equity in associate

Changes of equity in associate represent the Company's portion of changes in equity of NGI, an associate, in connection with the quasi-reorganization carried out by NGI.

b. Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali

Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali merupakan selisih harga pembelian dengan hak yang diperoleh sehubungan dengan tambahan kepemilikan di entitas anak, DIP, yang diperoleh dari pihak nonpengendali.

b. Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests

The difference in value of equity transaction with noncontrolling interests represents the difference between the purchase price and the rights acquired in connection with the additional ownership interest in a subsidiary, DIP, which was obtained from noncontrolling interests.

c. Cadangan lainnya

c. Other reserves

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	8,443,432,176	5,474,266,476	Foreign currency translation adjustment
Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasikan pada FVTOCI	710,550,855	445,168,855	Change in fair value on investments in equity instruments classified as FVTOCI
Jumlah	9,153,983,031	5,919,435,331	Total

i. Selisih kurs penjabaran laporan keuangan

Selisih kurs yang berkaitan dengan penjabaran dari aset bersih dari kegiatan usaha luar negeri Grup dari penyajian mata uang fungsional.

ii. Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasikan pada FVTOCI:

i. Foreign currency translation adjustment

Exchange differences relating to the translation of the net assets of the Group's foreign operation from its functional currency to the Group's presentation currency.

ii. Change in fair value of investments in equity instruments classified at FVTOCI:

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
Saldo awal	445,168,855	1,139,294,001	Beginning balance
(Kerugian) keuntungan yang timbul atas perubahan nilai wajar investasi	265,382,000	(694,125,146)	(Loss) gain arising change in fair value of investments
Saldo akhir	710,550,855	445,168,855	Ending balance

25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

25. NONCONTROLLING INTERESTS

	30 September/ September 30, 2026 Rp	31 Desember/ December 31, 2025 Rp	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interest in net assets of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	2,708,639,447	2,739,556,759	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	15,055,624,659	15,561,625,925	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	17,764,264,106	18,301,182,684	Total
b. Kepentingan nonpengendali atas rugi bersih entitas anak			b. Noncontrolling interest in net loss of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	(30,917,312)	(33,603,461)	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	(506,001,266)	(735,392,827)	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	(536,918,578)	(768,996,288)	Total

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

26. SALES AND REVENUES

	2026	2025	
	Rp	Rp	
Pendapatan sewa	8,393,786,247	8,545,976,620	Rental revenues
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>			<u>Revenue from contracts with customers</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Pemeliharaan	2,676,042,110	2,126,005,707	Maintenance revenues
Lain-lain	2,446,881,253	2,044,272,232	Others
Pendapatan hotel dan apartemen servis:			Hotel revenues and apartment services:
Kamar	9,156,821,676	9,042,196,705	Rooms
Jasa apartemen	6,840,836,375	7,592,506,131	Apartment service
Makanan dan minuman	437,982,926	404,920,673	Food and beverages
Lain-lain	406,326,403	484,445,021	Others
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	21,964,890,743	21,694,346,469	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	30,358,676,990	30,240,323,089	Total

Pendapatan jasa - lain-lain utamanya merupakan pendapatan parkir, utilitas dan reklame.

Service revenues – others mainly represent parking, utility, and advertisement revenues.

Pendapatan hotel lain-lain utamanya merupakan pendapatan binatu, pusat kebugaran, dan banquet.

Hotel revenues – others mainly represent laundry, fitness center, and banquet revenues.

Pemisahan pendapatan Grup berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa adalah sebagai berikut:

A disaggregation of the Group's revenue by timing of transfer of goods or services for the period is as follows:

	2026	2025	
	Rp	Rp	
<u>Pada waktu tertentu</u>			<u>At point in time</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Lain-lain	2,446,881,253	2,044,272,232	Others
Pendapatan hotel dan apartemen servis:			Hotel revenues and apartment services:
Makanan dan minuman	437,982,926	404,920,673	Food and beverages
Lain- lain	406,326,403	484,445,021	Others
Jumlah	3,291,190,582	2,933,637,926	Total
<u>Sepanjang waktu</u>			<u>Overtime</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Pemeliharaan	2,676,042,110	2,126,005,707	Maintenance revenues
Pendapatan hotel dan apartemen servis:			Hotel revenues and apartment services:
Kamar	9,156,821,676	9,042,196,705	Rooms
Jasa apartemen	6,840,836,375	7,592,506,131	Apartment Services
Jumlah	18,673,700,161	18,760,708,543	Total

Tidak terdapat pengakuan penjualan dan pendapatan usaha yang berasal dari pelanggan individu yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha.

There are no sales and revenues recognized from an individual customer, which represents more than 10% of the total sales and revenues.

27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2026 Rp	2025 Rp
Beban langsung jasa		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	3,959,809,715	4,051,054,520
Pemeliharaan dan energi	9,077,737,589	9,023,046,293
Pajak dan perizinan	117,767,586	132,299,684
Kebersihan dan keamanan	758,460,167	778,079,683
Penyusutan (Catatan 13)	93,089,430	107,641,322
Lain-lain	848,528,472	871,100,695
Beban langsung hotel		
Pemeliharaan dan energi	1,762,446,195	1,853,876,115
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1,914,440,603	2,283,963,534
Makanan dan minuman	397,810,666	344,237,831
Penyusutan (Catatan 13)	1,303,534,652	2,037,896,610
Lain-lain	1,024,938,011	717,326,221
Jumlah	<u>21,258,563,086</u>	<u>22,200,522,508</u>

Direct cost - services
Salaries and employees' benefit
Maintenance and energy
Taxes and license
Cleaning service and security
Depreciation (Notes 13)
Others

Direct cost - hotel
Maintenance and energy
Salaries and employees' benefit
Food and beverages
Depreciation (Notes 13)
Others

Total

Beban langsung jasa - lain-lain utamanya merupakan asuransi, beban gaji karyawan parkir, perlengkapan parkir, dan utilitas.

Direct cost services - others mainly represent insurance, salary parking employee, parking supplies, and utility expenses.

Beban langsung hotel - lain-lain utamanya merupakan beban pekerja harian, perlengkapan kamar, dan binatu.

Direct cost hotel - others mainly represent daily worker expense, room supplies, and laundry expenses.

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2026 Rp	2025 Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	87,331,568,984	86,965,352,296
Pajak dan perizinan	4,106,411,771	3,146,997,628
Penyusutan (Catatan 13)	2,012,023,764	1,146,794,516
Jasa profesional	1,390,579,922	2,275,173,001
Kebersihan dan keamanan	3,769,166,981	3,941,146,962
Transportasi	446,866,444	642,193,077
Perbaikan dan pemeliharaan	455,965,290	498,216,941
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	5,159,679,139	4,377,946,024
Jumlah	<u>104,672,262,295</u>	<u>102,993,820,445</u>

Salaries and employees' benefit
Taxes and licenses
Depreciation (Note 13)
Professional fees
Cleaning and securities
Transportation
Repair and maintenance
Others (below Rp 1 billion each)

Total

Beban umum dan administrasi - lain-lain utamanya merupakan beban administrasi saham, asuransi, utilitas, dan telepon.

General and administrative expenses - others mainly represent stock administration, insurance, utility, and telephone.

29. BEBAN PENJUALAN

	2026 Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	-
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1miliar)	83,731,416
Jumlah	83,731,416

Beban penjualan - lain-lain utamanya merupakan beban transportasi, beban promosi dan beban iklan.

29. SELLING EXPENSES

	2025 Rp	
	89,634,330	Salaries and employees' benefits
	168,971,069	Others (below Rp 1billion each)
Total	258,605,399	

Selling expenses - others mainly represent transportation expense, promotion expense and advertising expenses.

30. BEBAN KEUANGAN

	2026 Rp
Beban bunga:	
Utang bank	753,958,334
Liabilitas sewa	17,897,198
Provisi bank	8,747,365
Jumlah	780,602,897

30. FINANCE COSTS

	2025 Rp	
	2,275,048,612	Interest expenses:
	24,493,215	Bank loans
	34,781,725	Lease liabilities
		Bank provision
Total	2,334,323,552	

31. KEUNTUNGAN LAIN-LAIN – BERSIH

	2026 Rp
Pendapatan jasa manajemen	420,000,000
Pendapatan lainnya - bersih	680,240,718
Jumlah	1,100,240,718

31. OTHER GAINS – NET

	2025 Rp	
	1,260,000,000	Management service fee
	599,374,194	Other income - net
Total	1,859,374,194	

32. PERPAJAKAN

a. Beban Pajak Final

Merupakan pajak final dari penjualan apartemen, tanah dan bangunan, pendapatan sewa tanah dan bangunan.

32. TAXATION

a. Final Tax Expenses

Represent final tax from sales of apartment, land and buildings, rental income land and building.

b. Beban Pajak Nonfinal

Pajak Kini

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

	2026 Rp	2025 Rp
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(91,718,129,427)	(93,344,126,015)
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan laba antar entitas anak yang belum direalisasi	(15,585,267,831)	(56,935,880,795)
Rugi sebelum pajak Perusahaan	(76,132,861,596)	(36,408,245,220)
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjumlahan dan sumbangan	6,367,250	21,505,200
Beban Pajak	69,208,421	-
Penghasilan bunga	(15,637,955)	(32,842,339)
Bagian laba rugi bersih entitas asosiasi		
Lain-lain	59,780,403	417,992,640
Jumlah	119,718,119	406,655,501
Perbedaan temporer:		
Imbalan pasca kerja	5,508,096,000	5,803,850,250
Perbedaan penyusutan komersial dan fiskal	48,838,571	(47,681,398)
Jumlah	5,556,934,571	5,756,168,852
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(70,456,208,906)	(30,245,420,867)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah penyesuaian	(336,794,714,651)	(384,313,138,872)
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan	(407,250,923,557)	(414,558,559,739)

Rugi fiskal dan beberapa perbedaan temporer yang boleh dikurangkan lainnya tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan karena manajemen tidak memiliki dasar yang memadai bahwa rugi fiskal dan perbedaan temporer tersebut dapat dipakai terhadap laba kena pajak pada masa mendatang.

Rugi fiskal Perusahaan tahun 2024 telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dan hasil perkalian rugi akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

b. Nonfinal Tax Expenses

Current Tax

The reconciliation between loss before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with fiscal loss of the Company is as follows:

Loss before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Less loss before tax of subsidiaries and unrealized intercompany profit of subsidiaries
Loss before tax of the Company
Nondeductible expenses (nontaxable income):
Entertainment and donation Tax Expense
Interest income
Share in profit or loss of associate
Others
Total
Temporary differences:
Post-employment benefits
Difference between commercial and tax depreciation
Total
Fiscal loss of the Company for the year
Accumulated fiscal losses from prior years after adjustment
Accumulated fiscal losses of the Company

Deferred tax assets on fiscal loss and certain other deductible temporary differences are not recognized since management does not have sufficient basis that the fiscal losses and other deductible temporary differences can be utilized against the taxable income in the future.

Fiscal losses of the Company for 2024 is in accordance with the Annual Income Tax Return which is delivered to the Tax Office.

A reconciliation between the income tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to loss before tax is as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025 (Continued)**

	2026 Rp	2025 Rp	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(91,718,129,427)	(93,344,126,015)	Loss before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan rugi antar entitas anak yang belum direalisasi	(15,585,267,831)	(56,935,880,795)	Less loss before tax of subsidiaries and unrealized intercompany loss of subsidiaries
Rugi sebelum pajak Perusahaan	(76,132,861,596)	(36,408,245,220)	Loss before tax of the Company
Beban pajak sesuai tarif pajak yang berlaku 22%	(16,749,229,551)	(8,009,813,948)	Tax expense at effective tax rate at 22%
Dampak pajak atas beban-beban yang tidak dapat dikurang secara perpajakan (penghasilan tidak kena pajak)	26,337,986	89,464,210	Tax effect of nondeductible expenses (nontaxable income)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	15,500,365,959	6,653,992,591	Fiscal losses which cannot be utilized in the future
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	1,222,525,606	1,266,357,147	Tax effect on temporary differences in which the deferred tax assets are not recognized
Beban pajak Perusahaan	-	-	Tax expense of the Company
Beban pajak entitas anak	-	-	Tax expense of subsidiaries
Jumlah beban pajak Grup	-	-	Total tax expense of the Group

33. RUGI PER SAHAM DASAR

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan rugi per saham dasar:

	2026 Rp	2025 Rp	
Rugi untuk perhitungan rugi per saham dasar	(91,181,210,849)	(92,776,649,483)	Loss for computation of basic loss per share
	Lembar/Shares	Lembar/Shares	
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan rugi per saham dasar	2,945,211,000	2,945,211,000	Weighted average number of ordinary shares for computation of basic loss per share

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

The computation of basic loss per share is based on the following data:

At reporting date, the Company does not have potential dilutive shares.

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

- First Pacific Capital Group Limited merupakan pemegang saham utama Perusahaan.
- Aurora Development Pte. Ltd. dan PT Nusadua Graha International masing-masing merupakan entitas ventura bersama dan asosiasi Perusahaan.
- PT Panen Lestari Basuki merupakan entitas anak dari Aurora Development Pte. Ltd.

34. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

- First Pacific Capital Group Limited is the majority stockholder of the Company.
- Aurora Development Pte. Ltd. and PT Nusadua Graha International are joint venture entity and associate of the Company, respectively.
- PT Panen Lestari Basuki is a subsidiary of Aurora Development Pte. Ltd.

- d. PT Manning Development merupakan pemegang saham Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci Perusahaan.
- e. PT Gajah Tunggal Tbk, PT KMI Wire and Cable Tbk, PT Prima Sentra Megah, dan IDX Investment Pte., Ltd. memiliki *ultimate beneficial owner* yang sama dengan Perusahaan.
- f. PT Bintangpuspita Dwikarya merupakan pemegang saham Perusahaan dan entitas anak PT Manning Development.

Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- a. Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direksi dan personil manajemen kunci Grup adalah sebagai berikut:

	2026	2025	
	Rp	Rp	
Gaji dan tunjangan jangka pendek	49,667,106,222	49,243,024,842	Short-term remuneration

- b. Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 8) dan utang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai utang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 16).
- c. Pada tahun 2026, AIL memiliki transaksi pendapatan sewa dengan PT KMI Wire and Cable Tbk dengan jumlah Rp 135.911.880 (2025: Rp 153.463.499).
- d. Pada tahun 2026, AIL, GH, dan GMS memiliki transaksi beban sewa kantor, listrik, telepon, dan parkir dengan PT Prima Sentra Megah dengan jumlah sebesar Rp 281.078.326 (2025: Rp 323.808.978).

35. INFORMASI SEGMENT OPERASI

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 108 berdasarkan divisi-divisi operasi sebagai berikut:

1. Penyewaan ruang pertokoan
2. Penyewaan, penjualan apartemen, dan apartemen servis
3. Hotel
4. Penjualan perumahan

- d. PT Manning Development is a shareholder of the Company and an entity that is controlled by the key management personnel of the Company.
- e. PT Gajah Tunggal Tbk, PT KMI Wire and Cable Tbk, PT Prima Sentra Megah, and IDX Investment Pte., Ltd. has the same ultimate beneficial owner with the Company.
- f. PT Bintangpuspita Dwikarya is a shareholder of the Company and a subsidiary of PT Manning Development.

Transaction with Related Parties

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

- a. The Group provides short-term remuneration to the Commissioners, Directors and key management personnel of the Group are as follows:

- b. The Group also entered into non-trade transactions with related parties. At the reporting date, receivables arising from these transactions are presented as other accounts receivable from a related parties (Note 8) and payables arising from these transactions are presented as other accounts payable to related parties (Note 16).
- c. In 2026, AIL has rental revenue transaction with PT KMI Wire and Cable Tbk totaling to Rp 135.911.880 (2025: Rp 153.463.499).
- d. In 2026, AIL, GH, dan GMS has office rental expense, electricity, telephone, and parking transactions with PT Prima Sentra Megah totaling to Rp 281.078.326 (2025: Rp 323.809.978).

35. OPERATING SEGMENT INFORMATION

The Group reportable segments under PSAK 108 are based on their operating divisions as follows:

1. Shopping center space rental
2. Rental, sale of apartment, and apartment service
3. Hotel
4. Sale of residentials

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERKAHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR SIX MONTHS PERIOD ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025 (Continued)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

The following are segment information based on the operating divisions:

	2026 Sembilan bulan (Nine months)								
	Penyewaan ruang pertokoan/ <i>Shopping center space rental</i>	Penyewaan, penjualan apartemen, dan apartemen servis/ <i>Rental, sale of apartment, and apartment service</i>	Hotel	Penjualan perumahan/ <i>Sale of residentials</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	Lainnya/ <i>Others</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN									CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	6,822,722	11,801,728	10,001,131	1,733,095	30,358,676	-	-	30,358,676	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(4,173,390)	(10,682,002)	(6,403,170)	-	(21,258,562)	-	-	(21,258,562)	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	2,649,332	1,119,726	3,597,961	1,733,095	9,100,114	-	-	9,100,114	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(104,672,262)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(83,731)	Selling expenses
Beban keuangan								(780,603)	Finance cost
Beban pajak final								(1,640,570)	Final tax expense
Bagian rugi bersih entitas asosiasi dan ventura bersama								(59,780)	Share in net loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga								5,099,142	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								60,717	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan penjualan aset tetap								158,603	Gain on sale of property and equipment
Keuntungan lain-lain - bersih								1,100,241	Other gains - net
Rugi sebelum pajak								(91,718,129)	Loss before tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN									CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	110,830,660	18,125,404	94,213,425	243,824,979	466,994,468	-	-	466,994,468	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3,527,733,154	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								3,994,727,622	Total consolidated assets
Liabilitas segmen	7,355,460	11,697,988	63,933,498	22,263,788	105,250,733	-	-	105,250,733	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								690,401,069	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								795,651,802	Total consolidated liabilities

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERKAHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR SIX MONTHS PERIOD ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025 (Continued)**

2025 (Sembilan bulan/Nine months)									
	Penyewaan ruang pertokoan/ <i>Shopping center space rental</i> Rp'000	Penyewaan, penjualan apartemen, dan apartemen servis/ <i>Rental, sale of apartment, and apartment service</i> Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan/ <i>Sale of residential</i> Rp'000	Jumlah/ <i>Total</i> Rp'000	Lainnya/ <i>Others</i> Rp'000	Eliminasi/ <i>Elimination</i> Rp'000	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i> Rp'000	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN									CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	6,581,626	12,126,400	9,931,562	1,600,735	30,240,323	-	-	30,240,323	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(4,252,811)	(10,710,411)	(7,237,300)	-	(22,200,522)	-	-	(22,200,522)	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	2,328,815	1,415,989	2,694,262	1,600,735	8,039,801	-	-	8,039,801	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(102,993,820)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(258,605)	Selling expenses
Beban keuangan								(2,334,324)	Finance cost
Beban pajak final								(1,804,556)	Final tax expense
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama								(417,993)	Equity in net profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga								4,302,902	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								92,239	Gain on foreign exchange - net
Kerugian penjualan aset tetap								170,856	Loss on sale of property and equipment
Keuntungan lain-lain - bersih								1,859,374	Other gains - net
Rugi sebelum pajak								(93,344,126)	Loss before tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN									CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	116,897,368	17,802,938	102,282,896	243,992,416	480,975,618	-	-	480,975,618	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3,552,982,485	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								4,033,958,103	Total consolidated assets
Liabilitas segmen	12,301,091	10,894,444	66,092,453	24,033,026	113,321,014	-	-	113,321,014	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								545,403,991	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								658,725,005	Total consolidated liabilities

Penjualan dan pendapatan berdasarkan pasar geografis

Tabel berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan Grup berdasarkan pasar geografis:

	2026 Rp	2025 Rp
Jakarta	21,802,859,308	22,057,961,935
Bandung	6,822,722,465	6,581,625,937
Tangerang	1,733,095,217	1,600,735,217
Jumlah	30,358,676,990	30,240,323,089

Tabel dibawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, aset hak-guna, dan aset tetap) dan penambahan aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, aset hak-guna, dan aset tetap) berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset sebagai berikut:

	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i>	
	30 September/ <i>September 30,</i> 2026	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2025
	Rp	Rp
Bali	1,792,444,266,014	1,791,425,107,311
Tangerang	238,182,914,880	238,008,278,804
Bandung	108,819,824,865	108,693,564,980
Jakarta	50,969,579,025	53,001,765,708
Surabaya	32,002,052,643	32,873,770,798
Jumlah	2,222,418,637,427	2,224,002,487,601

Sales and revenue by geographical market

The following table shows the total sales and revenues of the Group by geographical market:

Jakarta
Bandung
Tangerang
Total

The following table shows the net carrying value of non-current assets (real estate assets, investment properties, right-of-use assets and property and equipment) and additions of non-current assets (real estate assets, investment properties, right-of-use assets and property and equipment) by geographical market or location of the related assets:

	Penambahan/ <i>Additions</i>	
	30 September/ <i>September 30,</i> 2026	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2025
	Rp	Rp
Bali	932,997,512	8,760,732,465
Tangerang	199,999,700	145,868,813
Bandung	202,004,955	478,988,982
Jakarta	58,678,022	6,067,038,980
Surabaya	-	-
Jumlah	1,393,680,189	15,452,629,240

36. IKATAN

- a. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai pendapatan diterima dimuka.

Pada tahun 2013, terdapat tambahan sewa lahan milik entitas anak, GMS kepada PGN. GMS mendapatkan tambahan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 987.348.635. Jangka waktu sewa ini mengikuti perjanjian sewa sebelumnya yang akan berakhir pada tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak.

36. COMMITMENTS

- a. In 2011, GMS and PS entered into a land rental agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) where PGN rents several pieces of land owned by GMS and PS for 10 years starting from December 15, 2011 up to December 14, 2021. The period of agreement can be extended for 5 years in accordance with the agreement between the parties. For this rental, PGN has to pay rental amounting to Rp 2,165,256,852 and Rp 508,235,420 which was fully paid to GMS and PS and recorded as unearned revenues.

In 2013, there was addition to the rental owned by a subsidiary, GMS to PGN. GMS received additional unearned revenues amounting to Rp 987,348,635. The term of the rent follows the previous agreement which ended on December 14, 2021. The rental period can be extended for 5 (five) years in accordance with agreement between the parties.

Pada tanggal 7 Juni 2022, GMS dan PGN mengadakan perjanjian sewa lahan dengan jangka waktu 10 tahun sampai dengan 14 Desember 2031.

Pada tanggal 2 Oktober 2025, GMS dan PT Energasindo Heksa Karya (EHK) mengadakan perjanjian sewa lahan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sampai dengan 25 November 2030.

Pada tahun 2025, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan sebesar Rp 2.913.728.622 (2024: Rp 2.134.313.622) dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- b. Berdasarkan *Restructuring Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan menjual 99,97% saham PLB kepada Aurora Development Pte. Ltd. (AD), entitas anak, dengan nilai akuisisi sebesar USD 247.902.362 atau setara dengan Rp 3.249.573.023.630, yang dibayarkan dalam bentuk *promissory note* (PN) yang diterbitkan oleh AD kepada Perusahaan. Berdasarkan *Share Subscription Agreement* pada tanggal yang sama, Reco Olive Pte. Ltd., investor pihak ketiga, setuju untuk melakukan investasi pada AD sebesar USD 123.951.181 atau setara dengan 50% kepemilikan atas AD, yang akan menggunakan hasil dari investasi ini untuk melunasi 50% dari PN dan sisanya dikonversi oleh Grup menjadi saham AD yang dimiliki sebesar 50% kepemilikan.

Atas transaksi ini, pada Agustus 2016, Perusahaan kehilangan pengendalian atas AD dan secara tidak langsung atas PLB dan melalui AP menandatangani perjanjian ventura bersama dengan Reco.

- c. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
 - Reco dan AD memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
 - Reco dan AD bersama-sama mengendalikan dan menunjuk Dewan Direksi (dan termasuk Dewan Komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk

On June 7, 2022 GMS and PGN entered into a land lease agreement for a period of 10 years until December 14, 2031.

On October 2, 2025 GMS and PT Energasindo Heksa Karya (EHK) entered into a land lease agreement for a period of 5 (five) years until November 25, 2030.

In 2025, GMS and PS have recognized revenue from rental of the land amounting to Rp 2,913,728,622 (2024: Rp 2,134,313,622), which was recorded as part of revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

- b. Based on the *Restructuring Agreement* dated July 22, 2016, the Company sold 99.97% PLB's shares to Aurora Development Pte. Ltd. (AD), a subsidiary, with purchase consideration amounting to USD 247,902,362 or equivalent to Rp 3,249,573,023,630, which will be paid with promissory note (PN) issued by AD to the Company. Based on *Share Subscription Agreement* at the same date, Reco Olive Pte. Ltd., third party investor, had agreed to invest to AD in amounting to USD 123,951,181 or equivalent to 50% ownership of AD, who will use the proceeds from the investment to pay 50% the Company's PN and the remaining will be converted into AD shares which owned by the Group for 50% of ownership.

Due to this transaction, on August 2016, the Company lost its control over AD and indirectly PLB, and through AP, entered into joint venture agreement with Reco.

- c. On July 22, 2016, Reco, AP and AD signed *Joint Venture Agreement* related to the development of PLB's land, into residential, retail and/or office. Based on this agreement, Reco and AD agree to:
- Redevelopment will be undertaken by PLB which will be 99.97% owned subsidiary of AD.
 - Reco and AD will have equal control and decision making powers over the development of PLB.
 - Reco and AD will jointly control and appoint the Board of Directors (including the Board of Commissioners where relevant) of AD and PLB, decide the management, financial and operational policies and take all necessary actions to procure the same.

AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.

- Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, pendapatan PLB dan AD keuntungan, dan hasil keuangan.
 - Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.
- d. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas (KMM) untuk pelaksanaan pengembangan dan penjualan apartemen. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 350.000.000 pada tahun pertama dan sebesar Rp 420.000.000 pada tahun kedua. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 tahun terhitung sejak April 2018 dan akan berakhir pada 31 Desember 2020. Pada tanggal 24 Juni 2021, perjanjian ini diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2021 dengan nilai *management fee* sebesar Rp 420.000.000 per bulan.

Perjanjian ini telah beberapa kali diperpanjang, terakhir pada tanggal 17 Maret 2025 dengan nilai manajemen fee sebesar Rp 210.000.000 per bulan dan jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2025.

Pada tanggal otorisasi laporan keuangan konsolidasian ini, perpanjangan perjanjian ini masih dalam proses.

- Other than existing activities of PLB and the conditions, which were described in the *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP shall enjoy or share in, on a basis proportional of their respective shareholdings, PLB and AD's revenue, profits and financial results.
 - The business shall be carried on in accordance with the principles set out in the agreement and they shall devote their best efforts to advance the best interest for AD and PLB.
- d. On June 28, 2018, the Company entered into a management consulting agreement with PT Kebon Melati Mas (KMM) for the development and sale of apartments. Based on this agreement, management will charge management fee of Rp 350,000,000 in the first year and Rp 420,000,000 in the second year. This agreement has a term of 2 year starting from April 2018 and will expire on December 31, 2020. On June 24, 2021, this agreement was extended until December 31, 2021 with management fee of Rp 420,000,000 per month.

This agreement has been extended several times, the latest on March 17, 2025 with management fee of Rp 210,000,000 per month and for period until December 31, 2025.

At the authorization date of the consolidated financial statements, the extension of this agreement is still in process.

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

37. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies other than each entites' functional currencies as follows:

		30 September/September 30 ,		31 Desember/December 31 ,		
		2026		2025		
		Mata uang asing/ <i>Foreign currency</i>		Mata uang asing/ <i>Foreign currency</i>		
		Ekuivalen/ <i>Equivalent</i>		Ekuivalen/ <i>Equivalent</i>		
		Rp		Rp		
Aset						Assets
Kas di bank	USD	443,000	7,973,117,060	288,653	4,844,176,828	Cash in banks
	SGD	242,573	3,413,609,748	96,763	1,264,559,278	
Jumlah aset			11,386,726,808		6,108,736,106	Total assets

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 17.998, per 1 USD pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: Rp 16.782) dan Rp 14.072,49, per 1 SGD pada 30 September 2026 (31 Desember 2025: Rp 13.068,57).

The conversion rates used by the Group are Rp 17.998, per 1 USD on September 30, 2026 (December 31, 2025: Rp 16,782) and Rp 14.072,49, per 1 SGD on September 30, 2026 (December 31, 2025: Rp 13,068,57).

38. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

38. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22) dan tambahan modal disetor (Catatan 23), selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali, komponen ekuitas lainnya (Catatan 24), saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2024.

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 Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5) and equity consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), difference in value of equity transaction with noncontrolling interest, other equity component (Note 24), retained earnings and noncontrolling interests (Note 25).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Directors consider the cost of capital and related risk.

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2024.

b. Kategori dan Kelas dari Instrumen Keuangan

b. Categories and Classes of Financial Instruments

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Aset keuangan pada FVTOCI/ <i>Financial asset at FVTOCI</i>	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial liabilities at amortised cost</i>	
	Rp	Rp	Rp	
30 September 2026				September 30, 2026
<u>Aset keuangan</u>				<u>Financial assets</u>
Aset keuangan lancar				Current financial assets
Kas di bank dan deposito berjangka	15,673,826,228		-	Cash in banks and time deposits
Piutang usaha dari pihak ketiga	1,641,029,900		-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain			-	Other accounts receivable
Pihak berelasi	44,735,435,364		-	Related parties
Pihak ketiga	365,110,861		-	Third parties
Aset keuangan tidak lancar				Noncurrent financial assets
Piutang lain-lain			-	Other accounts receivable
Pihak berelasi	259,916,701,303		-	Related parties
Investasi saham	-	3,552,036,000	-	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	322,332,103,656	3,552,036,000	-	Total Financial Assets
<u>Liabilitas keuangan</u>				<u>Financial liabilities</u>
Liabilitas keuangan jangka pendek				Current financial liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-		525,493,926	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	-		668,538,917,457	Other accounts payable
Pihak berelasi	-		9,410,931,602	Related parties
Pihak ketiga	-		3,748,937,204	Third parties
Utang bank	-			Bank loan
Biaya yang masih harus dibayar	-		9,926,197,012	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-		1,907,621,417	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	694,058,098,618	Total Financial Liabilities

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
INTERIM UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG
BERAKHIR 30 JUNI 2026 DAN 2025 – (lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR SIX MONTHS PERIOD
ENDED JUNE 30, 2026 AND 2025-(continued)**

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Aset keuangan pada FVTOCI/ <i>Financial asset at FVTOCI</i>	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial liabilities at amortised cost</i>	
	Rp	Rp	Rp	
31 Desember 2025				December 31, 2025
Aset keuangan				Financial assets
Aset keuangan lancar				Current financial assets
Kas di bank dan				Cash in banks and
deposito berjangka	9,585,435,869	-	-	time deposits
Piutang usaha dari				Trade accounts receivable
pihak ketiga	3,940,668,684	-	-	from third parties
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak berelasi	33,975,040,183	-	-	Related parties
Pihak ketiga	170,782,846	-	-	Third parties
Aset keuangan tidak lancar				Noncurrent financial assets
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak berelasi	229,353,851,091	-	-	Related parties
Investasi saham	-	3,286,654,000	-	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	<u>277,025,778,673</u>	<u>3,286,654,000</u>	<u>-</u>	Total Financial Assets
Liabilitas keuangan				Financial liabilities
Liabilitas keuangan jangka				Current financial liabilities
pendek				Trade accounts payable to
Utang usaha kepada	-	-	575,769,701	third parties
pihak ketiga	-	-	553,257,649,757	Other accounts payable
Utang lain-lain	-	-	11,046,949,618	Related parties
Pihak berelasi	-	-	14,990,899,839	Third parties
Pihak ketiga	-	-	-	Bank loan
Utang bank	-	-	-	
Biaya yang masih	-	-	11,941,581,637	Accrued expenses
harus dibayar	-	-	1,824,671,417	Tenants' deposits
Uang jaminan penyewa	-	-	-	
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>593,636,811,969</u>	Total Financial Liabilities

Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki instrument keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

At the reporting date, the Group does not have any financial instrument measured at fair value through profit or loss.

c. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

c. Financial risk management objectives and policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit and liquidity risks. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Directors.

i. Manajemen risiko mata uang asing

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama karena Grup memiliki transaksi dalam mata uang Dolar Amerika Serikat (Catatan 37). Eksposur risiko mata uang asing ini diperkirakan tidak signifikan.

i. Foreign currency risk management

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because the Group has transactions denominated in US Dollar (Note 37). The exposure of this foreign currency risk is not expected to be significant.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Deposito berjangka dan utang bank jangka panjang Grup terekspos pada risiko perubahan nilai wajar karena perubahan dari suku bunga. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan ataupun penurunan 50 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadipada suku bunga.

ii. Interest rate risk management

The Group's time deposits and long-term bank loan are exposed to a risk of change in their fair value due to changes in interest rates. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 50 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 50 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan rugi periode berjalan akan naik/turun sebesar Rp 129.376.142 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2025. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

If interest rates had been 50 basis point higher/lower and all other variables held constant, the Group loss for the year would increase/decrease by Rp 129,376,142 for the periods ended December 31, 2025. This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

iii. Manajemen risiko kredit

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

iii. Credit risk management

Overview of the Group's exposure to credit risk

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses, represents the Group's exposure to credit risk.

The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

The Group's current credit risk grading framework comprises the following categories:

<u>Kategori/ Category</u>	<u>Deskripsi/Description</u>	<u>Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL</u>
Lancar/ <i>Performing</i>	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ <i>The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.</i>	ECL 12 bulan (selain piutang usaha tanpa komponen pembiayaan yang signifikan dan aset kontrak)/ <i>12-month ECL (other than trade receivables without significant financing component and contract assets)</i>
Dicadangkan/ <i>Doubtful</i>	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ <i>Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.</i>	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk/ <i>Lifetime ECL – not credit-impaired</i>
Gagal bayar/ <i>In default</i>	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ <i>Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ <i>Lifetime ECL – credit-impaired</i>
Penghapusan/ <i>Write-off</i>	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ <i>There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.</i>	Saldo dihapuskan/ <i>Amount is written off</i>

Tabel dibawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as maximum exposure to credit risk by credit risk rating grades:

	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp	
30 September 2026						
Kas di bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	15,673,826,228		15,673,826,228	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih (Catatan 7)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	1,873,373,639	(232,343,739)	1,641,029,900	Trade accounts receivable from third parties - net (Note 7)
Piutang lain-lain - bersih Pihak berelasi (Catatan 8) Pihak ketiga	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	304,652,136,667 1,992,455,166	(1,627,344,305)	304,652,136,667 365,110,861	Other accounts receivable - net Related parties (Note 8) Third parties
Investasi saham (Catatan 6)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	3,552,036,000		3,552,036,000	Investment in stock (Note 6)
				(1,859,688,044)		
31 Desember 2025						
Kas di bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	9,585,435,869	-	9,585,435,869	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih (Catatan 7)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	4,164,757,742	(244,089,058)	3,940,668,684	Trade accounts receivable from third parties - net (Note 7)
Piutang lain-lain - bersih Pihak berelasi (Catatan 8) Pihak ketiga	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	263,328,891,274 2,018,027,947	- (1847,245,101)	263,328,891,274 170,782,846	Other accounts receivable - net Related parties (Note 8) Third parties
Investasi saham (Catatan 6)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	3,286,654,000	-	3,286,654,000	Investment in stock (Note 6)
				(2,091,334,159)		

- (i) Untuk piutang usaha, Grup telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomik masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari piutang usaha tersebut disajikan berdasarkan status tunggakannya dalam matriks provisi. Catatan 7 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha tersebut.

- (i) For trade accounts receivable, the Group has applied the simplified approach in PSAK 109 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group determines the expected credit losses on this item by using a provision matrix, estimated based on historical credit loss experience based on the past due status of the debtors, adjusted as appropriate to reflect current conditions and estimates of future economic conditions. Accordingly, the credit risk profile of this trade accounts receivable is presented based on their past due status in terms of the provision matrix. Note 7 includes further details on the loss allowance for this trade accounts receivable.

Grup telah mengadopsi prosedur dalam memperluas persyaratan kredit kepada pelanggan dan dalam memantau risiko kreditnya. Grup hanya memberikan kredit kepada pihak lawan yang layak kredit. Kas ditempatkan pada lembaga yang layak kredit dan memiliki kerugian kredit yang tidak material.

The Group has adopted procedures in extending credit terms to customers and in monitoring its credit risk. The Group only grants credit to credit worthy counterparties. Cash is held with creditworthy institutions and is subject to immaterial credit loss.

Meskipun eksposur kredit Grup terkonsentrasi terutama di Indonesia, tidak terdapat konsentrasi resiko kredit signifikan pada pelanggan atau kelompok

Although the Group credit exposure is concentrated mainly in Indonesia, it has no significant concentration of credit risk with any single customer or Group

pelanggan tertentu.

of customers.

iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual.

Grup memelihara kecukupan dana melalui dukungan finansial dari pemegang saham utama Perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif Grup dengan periode pembayaran yang disepakati. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal dimana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Diatas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
30 September 2026					
Tanpa bunga					
Utang usaha kepada pihak ketiga		525,493,926		-	525,493,926
Utang lain-lain					
Pihak berelasi		668,538,917,457		-	668,538,917,457
Pihak ketiga		9,410,931,602		-	9,410,931,602
Biaya yang masih harus dibayar		9,926,197,012		-	9,926,197,012
Uang jaminan penyewa		1,907,621,417		-	1,907,621,417
Instrumen tingkat bunga tetap					
Utang bank	10.5	3,815,445,206		-	3,815,445,206
Liabilitas sewa	9.06	344,753,644	338,953,391	-	683,707,035
Jumlah		694,469,360,264	338,953,391	-	694,808,313,655

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Diatas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Desember 2025					
Tanpa bunga					
Utang usaha kepada pihak ketiga		575,769,701	-	-	575,769,701
Utang lain-lain					
Pihak berelasi		553,257,649,757	-	-	553,257,649,757
Pihak ketiga		11,046,949,618	-	-	11,046,949,618
Biaya yang masih harus dibayar		11,941,581,637	-	-	11,941,581,637
Uang jaminan penyewa		1,824,671,417	-	-	1,824,671,417
Instrumen tingkat bunga tetap					
Utang bank	10.5	15,852,226,028	-	-	15,852,226,028
Liabilitas sewa	9.06	125,806,867	220,162,018	-	345,968,885
Jumlah		594,624,655,025	220,162,018	-	594,844,817,043

iv. Liquidity risk management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows.

The Group maintains sufficient funds through financial support from the Company's major shareholder to finance its ongoing working capital requirements.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows.

September 30, 2026					
Non-interest bearing					
Trade accounts payable to third parties					
Other accounts payable					
Related parties					
Third parties					
Accrued expenses					
Tenants' deposits					
Fixed interest rate instruments					
Bank loan					
Lease liabilities					
Total					

December 31, 2025					
Non-interest bearing					
Trade accounts payable to third parties					
Other accounts payable					
Related parties					
Third parties					
Accrued expenses					
Tenants' deposits					
Fixed interest rate instruments					
Bank loan					
Lease liabilities					
Total					

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset keuangan lancar dan liabilitas keuangan jangka pendek diukur dari biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek atau memiliki tingkat bunga pasar.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian, dimana nilai kini dari arus kas masa depan yang diestimasi dan didiskontokan diukur berdasarkan kurva *yield* yang berasal dari suku bunga kuotasi yang telah mempertimbangkan penggunaan secara maksimal data pasar yang dapat diobservasi.
- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan lainnya (tidak termasuk yang dijelaskan di atas) ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini dan kutipan dealer untuk instrumen sejenis.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar didasarkan pada:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).

d. Fair Value Measurement

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amount of current financial assets and liabilities measured at amortized cost approximates fair value because of short-term maturity or carry market interest rate.

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

The fair values of financial assets and liabilities are determined as follows:

- The fair values of financial assets and financial liabilities with standard terms and conditions and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market prices.
- The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques, where the present value of future cash flows estimated and discounted based on the applicable yield curves derived from quoted interest rate in consideration of maximize the use observable market data.
- The fair values of other financial assets and financial liabilities (excluding those described above) are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions and dealer quotes for similar instruments.

Fair value measurement hierarchy of the Group's assets

The following tables summarize the carrying amounts and fair values of the assets, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).

- Level 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

		30 September/ September 30, 2026	31 Desember/ December 31, 2025	
Tingkat/Level		Rp	Rp	
Aset yang diukur pada nilai wajar				Assets measured at fair value
Aset keuangan				Financial assets
Investasi saham	Tingkat/Level 1	3,552,036,000	3,286,654,000	Investment in stock
Aset nonkeuangan				Nonfinancial asset
Properti investasi	Tingkat/Level 3	108,708,154,955	108,509,000,000	Investment properties

39. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 79 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 29 Oktober 2026.

39. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 79 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on October 29, 2026.