

PT PAKUWON JATI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES

***LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

***30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)/
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2024 (AUDITED)
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)***

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

DIRECTORS' STATEMENT LETTER

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN –
30 September 2025 (tidak diaudit) dan 31
Desember 2024 (diaudit) serta untuk periode
sembilan bulan yang berakhir 30 September
2025 dan 2024 (tidak diaudit)

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
September 30, 2025 (unaudited) and December
31, 2024 (audited) and for the nine months
period ended September 30, 2025 and 2024
(unaudited)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

1

Consolidated Statements of Financial Position

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian

3

Consolidated Statements of Profit or Loss and
Other Comprehensive Income

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian

4

Consolidated Statements of Changes in Equity

Laporan Arus Kas Konsolidasian

5

Consolidated Statements of Cash Flows

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

6

Notes to Consolidated Financial Statements



PT PAKUWON JATI Tbk

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

Gandaria 8 Office Tower 27th Floor
Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama
Jakarta Selatan 12240
Phone: (021) 29008000

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

1. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position
2. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position

- : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
: Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama,
Jakarta Selatan 12240
: 021-29008000
: Presiden Direktur / President Director
- : Drs. Minarto
: Jl. Kejawen Putih Mutiara No.17,
Pakuwon City – Surabaya
: 031-99218800
: Direktur / Director

menyatakan bahwa:

state that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak.

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 28 Oktober/ October 28, 2025

Presiden Direktur /
President Director

Direktur/
Director



Alexander Stefanus Ridwan Suhendra

Drs. Minarto

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED)

	Catatan/ <i>Notes</i>	30 September / <i>September 30,</i> 2025 Rp '000	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2024 Rp '000	
<u>ASET</u>				<u>ASSETS</u>
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	7,014,011,835	9,154,064,042	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lancar lainnya	6	646,614,959	451,003,050	Other current financial assets
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih	7	129,064,729	140,761,173	Trade accounts receivable from third parties - net
Piutang lain-lain dari pihak ketiga		139,938,932	117,501,449	Other accounts receivable from third parties
Persediaan	8			Inventories
Aset real estat		4,326,609,466	4,455,505,356	Real estate assets
Lain-lain		36,763,338	38,985,002	Others
Pajak dibayar dimuka		108,908,992	86,653,503	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	9	419,096,971	374,927,629	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		12,821,009,222	14,819,401,204	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan tidak lancar lainnya	6	4,454,821,750	1,994,610,315	Other non-current financial assets
Uang muka pembelian	10	147,048,059	164,287,020	Advances for purchases
Persediaan - aset real estat	8	3,222,234,520	3,173,866,407	Inventories - real estate assets
Properti investasi - bersih	11	12,234,010,669	12,168,613,808	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	12	2,917,478,902	2,776,286,745	Property and equipment - net
Aset hak-guna - bersih	13	8,236,444	11,987,118	Right-of-use assets - net
Aset pajak tangguhan - bersih	31	44,900,041	48,831,619	Deferred tax assets - net
Instrumen keuangan derivatif	21	209,572,692	201,450,185	Derivative financial instruments
Aset lain-lain		12,483,934	11,750,728	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		23,250,787,011	20,551,683,945	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		36,071,796,233	35,371,085,149	TOTAL ASSETS

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) (Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) (Continued)

	Catatan/ Notes	30 September / September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	14	308,604,491	270,235,309
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		185,900,631	129,815,248
Utang pajak	15	74,470,667	71,884,288
Biaya yang masih harus dibayar	16	319,041,575	272,444,718
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,6	60,716,732	49,543,549
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	1,597,902,293	1,468,082,911
Uang muka pelanggan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	671,732,797	839,163,993
Liabilitas sewa - bagian lancar	19	6,452,122	6,352,276
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,224,821,308	3,107,522,292
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	116,480,671	169,356,223
Uang muka pelanggan jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	169,921,031	159,776,911
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang obligasi	20	5,539,028,730	6,435,906,999
Uang jaminan penyewa		491,759,861	471,729,264
Liabilitas sewa	19	-	6,596,318
Liabilitas imbalan pasca kerja	33	292,674,358	278,199,804
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		6,609,864,651	7,521,565,519
Jumlah Liabilitas		9,834,685,959	10,629,087,811
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham			
Modal dasar - 120.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham	22	1,203,990,060	1,203,990,060
Tambahan modal disetor	23	362,194,103	362,194,103
Perubahan ekuitas entitas anak		13,512,486	13,512,486
Rugi komprehensif lain		(54,021,066)	(87,930,992)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya		14,000,000	13,000,000
Belum ditentukan penggunaannya		20,297,925,633	19,198,474,584
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		21,837,601,216	20,703,240,241
Kepentingan nonpengendali	24a	4,399,509,058	4,038,757,097
Jumlah Ekuitas		26,237,110,274	24,741,997,338
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		36,071,796,233	35,371,085,149

LIABILITIES AND EQUITY

CURRENT LIABILITIES

Trade accounts payable to third parties
Other accounts payable to third parties
Taxes payable
Accrued expenses
Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Unearned income - realizable within one year
Advances from customers - realizable within one year
Lease liabilities - current portion
Total Current Liabilities

NON-CURRENT LIABILITIES

Long-term unearned income - net of realizable within one year
Long-term advance from customer - net of realizable within one year
Long-term liabilities - net of current maturities
Bonds payable
Tenants' deposits
Lease liabilities
Post-employment benefits obligation
Total Non-current Liabilities
Total Liabilities

EQUITY

**Equity attributable to owners of
the Company**

Capital stock - par value per share of Rp 25
Authorized - 120,000,000,000 shares
Subscribed and paid-up - 48,159,602,400 shares
Additional paid-in capital
Difference in value due to changes in equity of subsidiaries
Other comprehensive loss
Retained earnings
Appropriated
Unappropriated
Total equity attributable to owners of the Company
Non-controlling interests
Total Equity

**Total equity attributable to owners of
the Company**

Non-controlling interests

Total Equity

TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)

	Catatan/ <i>Notes</i>	2025 Rp '000	2024 Rp '000	
Pendapatan	25	5,117,714,486	4,786,047,188	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	26	(2,279,741,089)	(2,069,563,041)	Cost of Revenues
Laba Kotor		2,837,973,397	2,716,484,147	Gross Profit
Beban penjualan	27	(247,720,459)	(196,476,434)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(423,522,196)	(413,094,871)	General and administrative expenses
Beban keuangan	29	(269,488,339)	(281,974,016)	Finance costs
Beban pajak final	31a	(328,027,429)	(306,765,241)	Final tax expense
Penghasilan bunga	30	446,731,123	430,863,874	Interest income
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih		(157,048,606)	77,507,123	Gain (loss) from foreign exchange - net
Keuntungan (kerugian) instrumen keuangan derivatif - bersih	21	1,262,333	(24,677,738)	Gain (loss) on derivative financial instruments - net
Keuntungan <i>tender offer</i> obligasi		30,401,903	-	Gain on Bond tender offer
Lain-lain - bersih	6	238,165,692	(37,011,895)	Others - net
Laba Sebelum Pajak		2,128,727,419	1,964,854,949	Profit Before Tax
Beban pajak penghasilan - bersih	31b	(3,949,578)	(6,272,476)	Income tax expense - net
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN		2,124,777,841	1,958,582,473	PROFIT FOR THE PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
<i>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:</i>				<i>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</i>
Keuntungan (kerugian) investasi pada instrumen ekuitas	6	33,909,926	(9,890,395)	Gain (loss) of investment in equity instrument
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		2,158,687,767	1,948,692,078	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		1,726,525,880	1,662,520,638	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	24b	398,251,961	296,061,835	Non-controlling interests
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN		2,124,777,841	1,958,582,473	PROFIT FOR THE PERIOD
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		1,760,435,806	1,652,630,243	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		398,251,961	296,061,835	Non-controlling interests
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		2,158,687,767	1,948,692,078	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
LABA PER SAHAM	32			EARNINGS PER SHARE
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar		35.85	34.52	Basic

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

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

		Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ Other comprehensive income (loss)										
	Catatan/ Notes	Modal disetor/ Paid-up capital stock Rp '000	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital Rp '000	Perubahan ekuitas entitas anak/ Difference in value due to changes in equity of subsidiaries Rp '000	Kerugian investasi pada instrumen ekuitas/ Loss of investment in equity instrument Rp '000	Pengukuran kembali atas program imbalan pensi/ Remeasurement of defined benefit of pension plan Rp '000	Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated retained earnings Rp '000	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated retained earnings Rp '000	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the Company Rp '000	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests Rp '000	Jumlah ekuitas/ Total equity Rp '000	
Saldo per 1 Januari 2024												
		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(68,117,262)	14,819,983	12,000,000	17,558,179,977	19,096,579,347	3,698,755,019	22,795,334,366	Balance as of January 1, 2024
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	1,662,520,638	1,662,520,638	296,061,835	1,958,582,473	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:												Other comprehensive income:
Kerugian investasi pada instrumen ekuitas		-	-	-	(9,890,395)	-	1,000,000	(1,000,000)	(9,890,395)	-	(9,890,395)	Loss of investment in equity instrument
Cadangan umum		22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	General reserve
Dividen kas		22	-	-	-	-	-	(433,436,422)	(433,436,422)	(12,500,000)	(445,936,422)	Cash dividends
Saldo per 30 September 2024		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(78,007,657)	14,819,983	13,000,000	18,786,264,193	20,315,773,168	3,982,316,854	24,298,090,022	Balance as of September 30, 2024
Saldo per 1 Januari 2024		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(68,117,262)	14,819,983	12,000,000	17,558,179,977	19,096,579,347	3,698,755,019	22,795,334,366	Balance as of January 1, 2024
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	2,074,731,029	2,074,731,029	346,976,824	2,421,707,853	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:												Other comprehensive income:
Kerugian aktuarial atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	-	689,127	-	-	689,127	(611,987)	77,140	Actuarial loss on defined benefit obligation, net of tax
Kerugian investasi pada instrumen ekuitas		22	-	-	(35,322,840)	-	1,000,000	(1,000,000)	(35,322,840)	-	(35,322,840)	Loss of investment in equity instrument
Cadangan umum		22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	General reserve
Kepentingan nonpengendali yang timbul dari peningkatan modal saham PT Cemerlang Indo Properti		-	-	-	-	-	-	-	-	7,023,787	7,023,787	Additional non-controlling interest arising from increase of share capital of PT Cemerlang Indo Properti
Keuntungan yang diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(25,421)	(25,421)	Gain distributable to non-controlling interest
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(13,361,125)	(13,361,125)	Dividend distributed by subsidiary to non-controlling interests
Dividen kas		22	-	-	-	-	-	(433,436,422)	(433,436,422)	-	(433,436,422)	Cash dividends
Saldo per 31 Desember 2024		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(103,440,102)	15,509,110	13,000,000	19,198,474,584	20,703,240,241	4,038,757,097	24,741,997,338	Balance as of December 31, 2024
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	1,726,525,880	1,726,525,880	398,251,961	2,124,777,841	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:												Other comprehensive income:
Kerugian aktuarial atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Actuarial loss on defined benefit obligation, net of tax
Kerugian investasi pada instrumen ekuitas		22	-	-	33,909,926	-	1,000,000	(1,000,000)	33,909,926	-	33,909,926	Loss of investment in equity instrument
Cadangan umum		22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	General reserve
Kepentingan nonpengendali yang timbul dari peningkatan modal saham PT Cemerlang Indo Properti		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Additional non-controlling interest arising from increase of share capital of PT Cemerlang Indo Properti
Keuntungan yang diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Gain distributable to non-controlling interest
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(37,500,000)	(37,500,000)	Dividend distributed by subsidiary to non-controlling interests
Dividen kas		22	-	-	-	-	-	(626,074,831)	(626,074,831)	-	(626,074,831)	Cash dividends
Saldo per 30 September 2025		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	(69,530,176)	15,509,110	14,000,000	20,297,925,633	21,837,601,216	4,399,509,058	26,237,110,274	Balance as of September 30, 2025

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)

	Catatan/ Notes	2025 Rp '000	2024 Rp '000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		5,047,975,313	4,770,865,232	Cash received from customers
Pembayaran pajak final		(332,056,553)	(311,046,976)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		4,715,918,760	4,459,818,256	Cash received from customers - net
Pembayaran kepada pemasok		(1,924,980,699)	(1,529,253,154)	Cash paid to suppliers
Pembayaran pajak penghasilan		(587,036,336)	(534,290,277)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain		(354,183,960)	(282,944,929)	Cash paid to others
Kas dihasilkan dari operasi		1,849,717,765	2,113,329,896	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		426,377,728	415,517,195	Interest received
Penerimaan dari restitusi pajak	31	-	1,869,374	Tax restitution received
Pembayaran pajak penghasilan		(31,516,777)	(21,613,309)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan		(185,692,993)	(173,383,284)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		2,058,885,723	2,335,719,872	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penempatan investasi melalui manajer investasi		-	(300,000,000)	Placement of investment through investment manager
Pencairan (penempatan) investasi obligasi		(2,123,441,725)	345,413,672	Withdrawal (placement) in bond investment
Kenaikan cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		11,173,183	17,013,150	Increase in reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Penarikan deposito berjangka		-	75,871,839	Withdrawal in restricted time deposits
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi		675,557	663,621	Proceeds from sale of property and equipment and investment properties
Pembayaran atas pembelian tanah		(3,556,215)	(239,705,963)	Payment for purchase of land
Perolehan properti investasi		(54,180,727)	(370,476,522)	Acquisition of property and equipment
Perolehan aset tetap		(282,670,481)	(230,594,293)	Acquisition of investment properties
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(2,452,000,408)	(701,814,496)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penarikan deposito berjangka		7,985,949	-	Withdrawal in restricted time deposits
dibatasi penggunaannya		(1,084,299,651)	-	Redemption of bonds (tender offer)
Pelunasan obligasi (<i>tender offer</i>)		(2,544,245)	-	Tender offer-related costs
Biaya <i>tender offer</i>		(624,979,205)	(415,426,571)	Payment of dividends
Pembayaran dividen		(6,700,000)	(20,100,000)	Payment of lease liabilities
Pembayaran liabilitas sewa		-	-	Additional investment in subsidiary from non-controlling interest
Tambahan investasi entitas anak dari nonpengendali		-	7,500,000	Dividend paid to non-controlling interests
Pembayaran dividen tunai kepada kepentingan nonpengendali		(37,500,000)	(12,500,000)	
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		(1,748,037,152)	(440,526,571)	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(2,141,151,837)	1,193,378,805	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	5	9,203,607,591	7,633,001,017	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		12,272,813	(5,541,810)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	5	7,074,728,567	8,820,838,012	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN				SUPPLEMENTAL DISCLOSURES
Kas dan setara kas terdiri dari :				Cash and cash equivalents consist of:
Kas dan setara kas	5	7,014,011,835	8,770,644,074	Cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	6	60,716,732	50,193,938	Fund for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Jumlah		7,074,728,567	8,820,838,012	Total

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

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Pakuwon Jati Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-308.HT.01.01.TH.83, tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28, tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan yang terakhir dengan Akta Notaris No. 2062 tanggal 27 Juni 2023 dari Kartika, S.H. M.Kn., notaris di Jakarta, sehubungan dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KLBUI). Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-0036957.AH.01.02 Tahun 2023 tanggal 8 Juni 2023.

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

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang usaha (1) pusat perbelanjaan, (2) pusat perkantoran, (3) hotel dan (4) real estat. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 3.274 karyawan pada 30 September 2025 (31 Desember 2024: 3.303 karyawan) (tidak diaudit).

Susunan pengurus Perusahaan pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2025
Presiden Komisaris	Alexander Tedja
Komisaris	Ir. Richard Adisastra Irene Tedja
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa
Presiden Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Direktur	Wong Boon Siew Ivy Sutandi Purnomosidi Lauw, Syane Wahyuni Loekito Drs. Minarto Lusiana

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Pakuwon Jati Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 281 dated September 20, 1982 of Kartini Muljadi, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in his Decision Letter No. C2-308.HT.01.01.TH.83, dated January 17, 1983, and was published in the State Gazette No. 28, dated April 8, 1983 Supplement No. 420. The Company's Articles of Association was amended several times, with the most recent with Notarial Deed No. 2062 dated June 27, 2023 of Kartika, S.H. M.Kn., notary in Jakarta, related to regulation of Head of the Central Statistics Agency concerning the Standard Classification of Indonesia Business Fields (KLBUI). The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-0036957.AH.01.02 year 2023 dated June 8, 2023.

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

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in the operations of (1) shopping center, (2) business center, (3) hotel and (4) real estate. The Company started commercial operations in May 1986. The Company and its subsidiaries (the "Group") have total number of employees of 3,274 employees as of September 30, 2025 (December 31, 2024: 3,303 employees) (unaudited).

The Company's management at September 30, 2025 and December 31, 2024 consists of the following:

	31 Desember/ December 31, 2024
Presiden Komisaris	Alexander Tedja
Komisaris	Ir. Richard Adisastra
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa
Presiden Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Direktur	Wong Boon Siew Ivy Sutandi Purnomosidi Lauw, Syane Wahyuni Loekito Drs. Minarto Eiffel Tedja

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at September 30, 2025 and December 31, 2024 consists of the following:

	30 September/September 30, 2025 dan/and 31 Desember/December 31, 2024	
Komite Audit		Audit Committee
Ketua	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Chairman
Anggota	Pradhono Ridwan Halim	Members
Sekretaris Perusahaan	Drs. Minarto	Corporate Secretary
Unit Audit Internal	FX Bosse Gozali	Internal Audit Unit

b. Entitas Anak

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

b. Consolidated Subsidiaries

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

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha dan Status Operasi / Nature of Business and Status of Operations	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership		Jumlah Aset (sebelum eliminasi)/ Total Assets (before elimination)		Tahun operasi komersial/ Commercial operating year
			2025	2024	30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
					Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / Property development Gandaria City	83.33%	83.33%	3,379,728,986	2,976,715,721	2010
PT Elite Prima Utama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ Property development Kota Kasablanka	99.99%	99.99%	6,717,915,149	6,101,895,977	2012
PT Prima Regency Hotel (PRH) (dh PT Pakuwon Regensi (PR))	Surabaya	Tidak aktif / <i>Dormant</i>	99.99%	99.99%	2,104,007	2,052,700	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)	Jakarta	Pengembang properti Pakuwon Mall Bekasi / Property development Pakuwon Mall Bekasi	83.73%	83.73%	2,412,264,955	2,107,072,513	2020
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	70.00%	70.00%	617,596,694	618,001,419	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya	Pengembang properti Pakuwon Mall/ Property development Pakuwon Mall	67.13%	67.13%	9,044,908,626	8,305,262,696	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iii)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ Property development Royal Plaza	75.00%	75.00%	374,532,323	461,253,167	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iii)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ Property development Blok M Plaza	99.92%	99.92%	695,170,494	655,487,087	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) iv)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ Apartment services Somerset	99.99%	99.99%	332,264,826	320,783,031	2007
PT Cemerlang Indo Properti (CIP) v)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	90.00%	90.00%	205,210,010	202,356,840	i)
PT Pakuwon Nusantara Abadi (PNA)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	99.99%	99.99%	25,654,392	25,328,284	i)
PT Prima Cipta Konstruksi (PCK)	Surabaya	Konstruksi/ Construction	99.90%	99.90%	22,524,674	25,043,921	i)

i) Perusahaan belum beroperasi/*The Company not yet operating*

ii) Kepemilikan langsung melalui PJ sebesar 50,50% dan kepemilikan tidak langsung melalui PP sebesar 49,50%/
Direct ownership through PJ is 50.50% and indirect ownership through PP is 49.50%

iii) Kepemilikan tidak langsung melalui PP/*Indirect ownership through PP*

iv) Kepemilikan tidak langsung melalui PSA/*Indirect ownership through PSA*

v) Kepemilikan tidak langsung melalui AW/*Indirect ownership through AW*

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

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

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Grup

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group

Saham

Shares

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dahulu (PUT III) dimana Perusahaan menerbitkan saham sebanyak 2.006.650.100 lembar saham.

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

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

Pada tanggal 14 Februari 2017, PPPL menerbitkan obligasi sebesar US\$ 250.000.000 atau setara Rp 3.315.750.000 ribu ("Notes 2024") dengan tingkat bunga 5,00% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 14 Februari 2024 dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London sebagai Wali Amanat (Catatan 20).

Hasil penerbitan Notes 2024 dipergunakan untuk pelunasan Notes 2019 pada tanggal 20 Maret 2017 dan tujuan operasional Perusahaan lainnya.

Pada tanggal 29 April 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi sebesar US\$ 300.000.000 atau setara Rp 4.353.000.000 ribu ("Surat Utang Awal"). Pada tanggal 17 Mei 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi tambahan sebesar US\$ 100.000.000 atau setara Rp 1.420.300.500 ribu ("Surat Utang Tambahan"). Kedua obligasi ini terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri. Sehingga, nilai total Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan adalah US\$ 400.000.000 atau setara Rp 5.773.300.500 ribu ("Notes 2028") dengan tingkat bunga 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028 dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London sebagai Wali Amanat (Catatan 20).

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

Pada tanggal 19 Mei 2025, Perusahaan melakukan pembelian kembali sebagian surat utang tersebut dengan harga 97,05% melalui tender offer obligasi sebesar US\$ 66.555.000. Setelah penyelesaian pembayaran tender offer, jumlah utang pokok obligasi menjadi US\$ 333.445.000 atau setara dengan Rp 5.561.862.600 ribu per 30 September 2025."

Nilai saldo akhir dan pengungkapan lainnya mengenai Notes 2028 disajikan pada Catatan 20.

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

At September 30, 2025 and December 31, 2024, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

Bonds

On February 14, 2017, PPPL issued bonds amounting to US\$ 250,000,000 or equivalent to Rp 3,315,750,000 thousand (the "Notes 2024") at the rate of 5.00% per annum which will mature on February 14, 2024 and listed on the Singapore Stock Exchange with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 20).

The funds generated from the issuance of the Notes 2024 were used for payment of the Notes 2019 on March 20, 2017 and for the Company's general purposes.

On April 29, 2021, the Company issued bonds amounting to US\$ 300,000,000 or equivalent to Rp 4,353,000,000 thousand ("Initial Note"). On May 17, 2021, the Company issued additional bonds amounting to US\$ 100,000,000 or equivalent to Rp 1,420,300,500 thousand ("Additional Note"). Both of these bonds are consolidated and form a single series. Therefore, the total of the Initial Note and Additional Note is US\$ 400,000,000 or equivalent to Rp 5,773,300,500 thousand (the "Notes 2028") with interest at the rate of 4.875% per annum which will due on April 29, 2028 and listed on the Singapore Stock Exchange with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 20).

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

On May 19, 2025, the Company repurchased a portion of the bonds at a price of 97.05% through a bond tender offer amounting to US\$ 66,555,000. Upon settlement of the tender offer payment, the principal amount of the bonds became US\$ 333,445,000 or equivalent to Rp 5,561,862,600 thousand as of September 30, 2025.

The outstanding balance and other disclosures on Notes 2028 are presented in Note 20.

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

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

Mulai tanggal 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK sudah diubah sebagaimana diumumkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK - IAI").

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/ penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

PSAK 201 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Grup telah menerapkan amendemen PSAK 201, yang diterbitkan pada bulan Oktober 2020, untuk pertama kalinya pada tahun berjalan.

Amandemen ini hanya mempengaruhi penyajian liabilitas sebagai lancar atau tidak lancar dalam laporan posisi keuangan dan bukan jumlah atau waktu pengakuan aset, liabilitas, penghasilan atau beban, atau informasi yang diungkapkan mengenai pos-pos tersebut.

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa klasifikasi liabilitas sebagai lancar atau tidak lancar didasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan, menetapkan bahwa klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh ekspektasi apakah entitas akan menggunakan haknya untuk menunda penyelesaian suatu liabilitas, menjelaskan bahwa hak tersebut ada jika kovenan dipatuhi pada akhir periode pelaporan, dan memperkenalkan definisi 'penyelesaian' untuk memperjelas bahwa penyelesaian mengacu pada pengalihan ke pihak lain atas kas, instrumen ekuitas, aset dan jasa lainnya.

PSAK 201 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan

Grup telah menerapkan amendemen PSAK 201, yang diterbitkan pada bulan Desember 2022, untuk pertama kalinya pada tahun berjalan.

Amandemen tersebut menetapkan bahwa hanya kovenan yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum akhir periode pelaporan yang memengaruhi hak entitas untuk menunda penyelesaian liabilitas setidaknya selama dua belas bulan setelah tanggal pelaporan (dan karenanya harus dipertimbangkan dalam menilai klasifikasi liabilitas sebagai lancar atau tidak lancar). Kovenan tersebut memengaruhi apakah hak tersebut ada pada akhir periode pelaporan, bahkan jika kepatuhan terhadap kovenan dinilai hanya setelah tanggal pelaporan (misalnya kovenan berdasarkan posisi keuangan entitas pada tanggal pelaporan yang dinilai kepatuhannya hanya setelah tanggal pelaporan).

Beginning January 1, 2024, references to the individual PSAKs and ISAKs have been changed as published by Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK - IAI").

In the current year, the Group has applied a number of amendments/ improvements to PSAKs that are relevant to its operations and effective for reporting period beginning on or after January 1, 2024. The adoption of these new/revised PSAKs do not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported in these consolidated financial statements.

PSAK 201 (amendment) Presentation of Financial Statements: Classifications of Liabilities as Current or Non-Current

The Group has adopted the amendments to PSAK 201, published in October 2020, for the first time in the current year.

The amendments affect only the presentation of liabilities as current or non-current in the statement of financial position and not the amount or timing of recognition of any asset, liability, income or expenses, or the information disclosed about those items.

The amendments clarify that the classification of liabilities as current or non-current is based on rights that are in existence at the end of the reporting period, specify that classification is unaffected by expectations about whether an entity will exercise its right to defer settlement of a liability, explain that rights are in existence if covenants are complied with at the end of the reporting period, and introduce a definition of 'settlement' to make clear that settlement refers to the transfer to the counterparty of cash, equity instruments, other assets or services.

PSAK 201 (amendment) Presentation of Financial Statements: Non-current Liabilities with Covenants

The Group has adopted the amendments to PSAK 201, published in December 2022, for the first time in the current year.

The amendments specify that only covenants that an entity is required to comply with on or before the end of the reporting period affect the entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting date (and therefore must be considered in assessing the classification of the liability as current or non-current). Such covenants affect whether the right exists at the end of the reporting period, even if compliance with the covenant is assessed only after the reporting date (e.g. a covenant based on the entity's financial position at the reporting date that is assessed for compliance only after the reporting date).

DSAK - IAI juga menetapkan bahwa hak untuk menunda penyelesaian liabilitas setidaknya selama dua belas bulan setelah tanggal pelaporan tidak terpengaruh jika entitas hanya harus mematuhi kovenan setelah periode pelaporan. Namun, jika hak entitas untuk menunda penyelesaian liabilitas bergantung pada kepatuhan entitas terhadap kovenan dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan, entitas mengungkapkan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan memahami risiko liabilitas yang harus dibayar kembali dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan. Ini akan mencakup informasi tentang kovenan (termasuk sifat kovenan dan kapan entitas diharuskan untuk mematuhi), jumlah tercatat liabilitas terkait dan fakta serta keadaan, jika ada, yang menunjukkan bahwa entitas mungkin mengalami kesulitan dalam mematuhi kovenan.

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

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

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 221 (amandemen) *Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing: Kekurangan Ketertukaran*

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

- Amendemen dan Penyesuaian Tahunan PSAK 109 *Instrumen Keuangan*
- Amendemen PSAK 107 *Instrumen Keuangan: Pengungkapan*
- Penyesuaian Tahunan PSAK 110 *Laporan Keuangan Konsolidasian*
- Penyesuaian Tahunan PSAK 207 *Laporan Arus Kas*

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.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

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

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap

DSAK - IAI also specifies that the right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting date is not affected if an entity only has to comply with a covenant after the reporting period. However, if the entity's right to defer settlement of a liability is subject to the entity complying with covenants within twelve months after the reporting period, an entity discloses information that enables users of financial statements to understand the risk of the liabilities becoming repayable within twelve months after the reporting period. This would include information about the covenants (including the nature of the covenants and when the entity is required to comply with them), the carrying amount of related liabilities and facts and circumstances, if any, that indicate that the entity may have difficulties complying with the covenants.

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

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025

- PSAK 221 (amendment) *The effects of changes in foreign exchange rates: Lack of Exchangeability*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- Amendment to and Annual Improvement PSAK 109 *Financial Instruments*
- Amendment to and Annual Improvement PSAK 107 *Financial Instruments: Disclosure*
- Annual Improvement PSAK 110 *Consolidated Financial Statements*
- Annual Improvement PSAK 207 *Statement of Cash Flows*

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. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of Compliance

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

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at

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 pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup PSAK 102 *Pembayaran Berbasis Saham* (PSAK 102), transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 116 *Sewa* (PSAK 116), dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 202 *Persediaan* (PSAK 202) atau nilai pakai dalam PSAK 236 *Penurunan Nilai Aset* (PSAK 236).

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

Ketika Perusahaan memiliki hak suara kurang dari mayoritas atas *investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan

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 these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of PSAK 102 *Share-based Payment* (PSAK 102), leasing transactions that are within the scope of PSAK 116 *Lease* (PSAK 116), and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 202 *Inventories* (PSAK 202) or value in use in PSAK 236 *Impairment of Assets* (PSAK 236).

The consolidated statement of cash flows is 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.

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

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 pemilihan suara 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 yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti mengendalikan entitas anak.

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 konsolidasi.

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.

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

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

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

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

When necessary, adjustments 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.

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

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

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference

antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

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

d. Kombinasi Bisnis

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

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

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 212 *Pajak Penghasilan* (PSAK 212) dan PSAK 219 *Imbalan Kerja* (PSAK 219);
- Instrumen liabilitas atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 102 pada tanggal akuisisi; dan
- Aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 105 *Aset tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan* (PSAK 105) diukur sesuai dengan standar tersebut.

between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.

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

d. Business Combinations

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

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

- Deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 212 *Income Taxes* (PSAK 212) and PSAK 219 *Employee Benefits* (PSAK 219), respectively;
- Liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 102 at the acquisition date; and
- Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 105 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations* (PSAK 105) and are measured in accordance with that standard.

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

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis mencakup 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.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian entitas Grup, transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir 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.

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

- Selisih kurs atas pinjaman dalam valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan aset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman dalam valuta asing;
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu;
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang dari kegiatan usaha luar negeri yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (karenanya membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pelepasan atau pelepasan sebagian dari investasi neto; dan
- Selisih nilai tukar yang muncul dari penjabaran kembali pos-pos nonmoneter, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Untuk pos-pos nonmoneter tersebut, setiap keuntungan atau kerugian dari komponen pertukaran tersebut juga diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Pada pelepasan kegiatan usaha luar negeri (yaitu: pelepasan dari seluruh kepentingan Grup pada kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan yang melibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan parsial atas kepentingan dalam

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

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

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

- Exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing;
- Exchange differences on transactions entered into in order to hedge certain foreign currency risks for hedge accounting policies;
- Exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on disposal or partial disposal of the net investment; and
- Exchange differences arising on the retranslation of non-monetary items carried at fair value, of which gains and losses are recognized in other comprehensive income. For such non-monetary items, any exchange component of that gain or loss is also recognized in other comprehensive income.

On the disposal of a foreign operation (i.e. a disposal of the Group's entire interest in a foreign operation, or a disposal involving loss of control over a subsidiary that includes a foreign operation, or a partial disposal of an interest in a joint arrangement or an associate that includes a foreign

pengaturan bersama atau entitas asosiasi yang mencakup kegiatan operasi luar negeri, merupakan aset keuangan yang mencakup kegiatan usaha luar negeri), seluruh selisih kurs terakumulasi di ekuitas yang terkait dengan kegiatan usaha luar negeri yang telah diatribusikan ke pemilik entitas induk direklasifikasi ke laba rugi.

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

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi dari entitas lain (atau entitas asosiasi yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program

operation of which the retained interest becomes a financial asset), all of the exchange differences accumulated in equity in respect of that operation attributable to the owners of the Company are reclassified to profit or loss.

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

f. Transactions with Related Parties

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the Group;
 - ii. has significant influence over the Group; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring entity are also related to the reporting entity.

tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.

- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

g. Instrumen Keuangan

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

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

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

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

Klasifikasi aset keuangan

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

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

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

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

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

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

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

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

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

Amortized cost and effective interest method

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

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

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 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 dan dimasukkan dalam pos "Penghasilan bunga".

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

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

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan

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 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 and is included in the "Interest income" line item.

Debt instruments classified as at FVTOCI

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

Equity instruments designated as at FVTOCI

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

imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam suatu kombinasi bisnis.

recognized by an acquirer in a business combination.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

A financial asset is held for trading if:

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

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

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

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

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

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

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

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

Aset keuangan pada FVTPL

Financial assets at FVTPL

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

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

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

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

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 41.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

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

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

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial asset. Fair value is determined in the manner described in Note 41.

Foreign exchange gains and losses

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

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

Impairment of financial assets

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

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

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

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.

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

- penurunan yang signifikan baik secara aktual maupun yang diperkirakan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal;
- 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;

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 bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

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;

- perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomi, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utanganya.

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 didukung 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 disimpulkan 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.

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

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

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 bahwa ketika terdapat informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa

- 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 fulfil its contractual cash flow obligations.

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

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

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 that when information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay

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

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

Aset keuangan memburuk

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

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

Kebijakan penghapusan

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

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*

its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group) as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that such financial assets are generally not recoverable.

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

Credit-impaired financial assets

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

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

Write-off policy

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

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

default berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

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

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

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

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

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

given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

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

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

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

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

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

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.

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.

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

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.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

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

Equity instruments

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

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

Liabilitas Keuangan

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

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

Liabilitas Keuangan yang diukur pada FVTPL

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

Liabilitas Keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- liabilitas keuangan membentuk bagian dari kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal.
- Merupakan bagian kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 239 *Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran* (PSAK 239) atau PSAK 109 mengizinkan seluruh kontrak gabungan (aset atau liabilitas) ditetapkan sebagai FVTPL.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak

Financial liabilities

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

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

Financial liabilities at FVTPL

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

A financial liability is classified as held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term; or
- on initial recognition it is part of an identified portfolio of financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

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

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- the financial liability forms part of a group of financial assets or financial liabilities or both which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the grouping is provided internally on that basis.
- It forms part of a contract containing one or more embedded derivatives, and PSAK 239 *Financial Instruments: Recognition and Measurement* (PSAK 239) or PSAK 109 permits the entire combined contract (asset or liability) to be designated as at FVTPL.

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging

menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" dalam laporan laba rugi.

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

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup yang ditetapkan oleh Grup sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 41.

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. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing,

relationship. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item in profit or loss.

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

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Group that are designated by the Group as at FVTPL are recognized in profit or loss. Fair value is determined in the manner described in Note 41.

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. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive

keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah.

income and accumulated in a separate component of equity.

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

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

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Derecognition of financial liabilities

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.

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

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

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

h. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

h. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika grup tersebut 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 harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

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

i. Kas dan Setara Kas

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

j. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

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

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

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

k. Persediaan

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

l. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

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

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap

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

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

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

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

k. Inventories

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

l. Real Estate Assets

Real Estate Inventories

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

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

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of

dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya ditentukan menggunakan metode identifikasi khusus.

Tanah belum Dikembangkan

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

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

m. 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 kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

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

n. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif

buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

Land not yet Developed

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

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

m. Investment Properties

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

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

Land is stated at cost and is not depreciated.

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.

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

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

n. Property and Equipment - Direct Acquisitions

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated

dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

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

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:

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

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

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

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

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

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

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

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.

o. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

o. Impairment of Non-financial Assets

Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Jika aset tidak menghasilkan arus kas yang independen dari aset lain, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dimana aset tersebut berada. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a

dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi. Jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset dengan estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

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

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

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

p. Sewa

Grup sebagai penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal inisiasi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

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

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku

reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified. Recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

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

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

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

p. Leases

The Group as lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

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

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates;

bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari grup.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

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

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

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

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- terdapat perubahan masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Grup tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the group and the lease does not benefit from a guarantee from the group.

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

- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

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

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

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

- the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or
- a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

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

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

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

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

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

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

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

Sebagai panduan praktis, PSAK 116 mengijinkan penyewa untuk tidak memisahkan komponen non-sewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen non-sewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Grup tidak menggunakan panduan praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih sewa tambahan atau komponen non-sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri sendiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non sewa.

Grup sebagai pesewa

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

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

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

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

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

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

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

As a practical expedient, PSAK 116 permits a lessee not to separate non-lease components, and instead account for any lease and associated non-lease components as a single arrangement. The Group has not used this practical expedient. For contracts that contain a lease component and one or more additional lease or non-lease components, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of the relative stand-alone price of the lease component and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

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 operating leases. All the risks and rewards of ownership stay with the Group.

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

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.

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

q. 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.

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.

r. Biaya Pinjaman

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

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

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

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.

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

q. 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.

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

r. Borrowing Costs

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

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

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

s. Pendapatan Diterima Dimuka

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

t. Imbalan Pasca Kerja

Imbalan pascakerja program iuran pasti

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

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Grup memberikan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 (secara bersama-sama disebut sebagai "UU Cipta Kerja").

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

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

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

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

s. Unearned Income

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

t. Post-Employment Benefits

Defined contribution plans

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

Defined benefit plans

The Group established defined benefit pension plans covering all the local permanent employees in accordance with Job Creation Law no. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021 (collectively referred to as "Job Creation Law").

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

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

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

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

Pesangon

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

u. Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

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

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

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3p.

Biaya layanan untuk penyewa

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

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

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

Termination

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

u. Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from the following major sources:

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

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

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3p.

Service charges to tenants

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

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

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.

karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

Penjualan kondominium, perkantoran dan 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; (iii) gedung perkantoran; dan (iv) unit kondominium dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

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

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

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

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

Sale of condominium, office and land and buildings

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

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

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

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

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

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

Pendapatan usaha lainnya

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

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

v. Pajak Penghasilan

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

Pajak kini

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

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

Pajak tangguhan

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

Other operating revenues

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

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

v. Income Tax

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

Current tax

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

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

Deferred tax

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

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

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, 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 berjalan, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui, di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam hal kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

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

Pajak penghasilan final

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

w. Laba per Saham

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

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

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

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 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.

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

Final income tax

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

w. Earnings per Share

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

Diluted earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potentially dilutive ordinary shares.

x. Instrumen Derivatif

Grup melakukan berbagai kontrak instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko suku bunga dan risiko perubahan nilai tukar mata uang asing menggunakan kontrak valuta berjangka dan *swap* suku bunga. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 21.

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

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

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

y. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

x. Derivative Financial Instruments

The Group enters into a variety of derivative financial instruments to manage its exposure to interest rate and foreign exchange rate risks, using foreign exchange forward contracts and interest rate swaps. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 21.

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

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

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

y. 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:

- 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);
- 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
- for which discrete financial information is available.

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

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

Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

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

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

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

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

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

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

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

Revenue - Determination of Performance Obligations

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

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

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

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

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

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:

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

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

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

Manfaat Karyawan

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

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 33.

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

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

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

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:

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

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

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

Employee Benefits

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

The carrying amounts of post-employment benefits obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 33.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Kas	1,811,791	1,474,537	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	251,135,958	192,831,795	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	86,465,310	73,729,889	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	29,952,548	25,155,257	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Rakyat			PT Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Tbk	11,937,397	13,423,182	Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara			PT Bank Negara
Indonesia (Persero) Tbk	13,558,614	20,950,583	Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000 juta)	10,144,404	9,422,187	Others (below Rp 10,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Deutsche Bank	16,444,473	-	Deutsche Bank
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5,597,995	5,690,718	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	691,555	871,945	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia	3,288,890	3,069,872	PT Bank Negara Indonesia
PT Bank Central Asia Tbk	3,775,458	3,216,002	PT Bank Central Asia Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 400 juta)	360,865	1,189,464	Others (below Rp 400 million each)
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank Tabungan			PT Bank Tabungan
Negara (Persero) Tbk	1,038,376,290	2,780,463,546	Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat			PT Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Tbk	801,700,000	3,519,212,802	Indonesia (Persero) Tbk
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	162,050,000	-	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Woori Saudara			PT Bank Woori Saudara
Indonesia 1906 Tbk	661,000,000	762,655,033	Indonesia 1906 Tbk
PT Bank Mandiri Taspen	1,161,667,550	715,717,550	PT Bank Mandiri Taspen
PT Bank Shinhan Indonesia	826,800,000	231,000,000	PT Bank Shinhan Indonesia
PT Bank Rakyat			PT Bank Rakyat
Indonesia Agroniaga Tbk	152,450,000	-	Indonesia Agroniaga Tbk
PT Bank Hibank Indonesia	915,200,000	-	PT Bank Hibank Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	244,900,000	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna	-	128,050,000	PT Bank Sahabat Sampoerna
PT Bank China Construction			PT Bank China Construction
Bank Indonesia Tbk	345,200,000	-	Bank Indonesia Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100.000 juta)	210,084,638	46,463,503	Others (below Rp 100,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Standard Chartered Bank, Indonesia	291,119,095	272,087,333	Standard Chartered Bank, Indonesia
PT Bank China Construction			PT Bank China Construction
Bank Indonesia Tbk	72,785,564	100,973,209	Bank Indonesia Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 800 juta)	1,130,172	51,059,184	Others (below Rp 800 million each)
Jumlah kas dan setara kas	7,074,728,567	9,203,607,591	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(60,716,732)	(49,543,549)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	7,014,011,835	9,154,064,042	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	2,25% - 7,50%	2.25%-7.5%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 5,25%	0.75%-5.75%	U.S. Dollar

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

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

6. ASET KEUANGAN LAINNYA

Lancar

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		
Rupiah		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	74,291,252	76,999,987
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	50,495,071	54,765,611
PT Bank Central Asia Tbk	59,665,301	59,479,159
PT Bank Permata Tbk	21,281,910	22,248,226
PT Bank UOB Indonesia	18,958,566	19,398,312
PT Bank OCBC	14,244,182	15,573,883
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 15.000 juta)	32,530,948	31,022,874
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,122,876	1,088,005
Jumlah deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	272,590,107	280,576,057
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	60,716,732	49,543,549
<u>Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi</u>		
Obligasi		
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	205,565,000	40,039,045
Dolar Amerika Serikat	116,406,936	82,517,218
Jumlah Obligasi	321,971,936	122,556,263
Cadangan ECL /cadangan kerugian penurunan nilai	(8,663,815)	(1,672,819)
Jumlah Obligasi bersih	313,308,120	120,883,444
Jumlah	646,614,959	451,003,050
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		
Rupiah	1,23% - 3,75%	1,23% - 3,75%
Dolar Amerika Serikat	0.75%	0.75%

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya

Deposito di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") sebesar US\$ 67.319 pada 30 September 2025 (31 Desember 2024: US\$ 67.319) digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada PT Perusahaan Gas Negara Tbk (Catatan 36d).

Semua deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, kecuali yang disebut di atas, merupakan dana yang ditempatkan atas nama Grup sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen (Catatan 36c).

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

Current

Restricted time deposits

Rupiah	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank OCBC	
Others (below Rp 15,000 million each)	
U.S. Dollar	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	

Total restricted time deposits

Fund for replacement of hotels' furnitures, fixtures and equipment (Note 5)

Financial assets measured at amortized costs

Bonds	
By currency	
Rupiah	
U.S. Dollar	
Total Bonds	
ECL allowance/ Allowance for impairment losses	
Total Bonds net	
Total	

Interest rate per annum on restricted time deposits

Rupiah	
U.S. Dollar	

All other financial assets are placed with third parties.

Restricted time deposits

Time deposits with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") amounting to US\$ 67,319 as of September 30, 2025 (December 31, 2024: US\$67,319) are used as collateral for payables to PT Perusahaan Gas Negara Tbk (Note 36d).

All restricted time deposits, except those explained above, represent Group funds in connection with the drawdown of consumers' credit facility (Note 36c).

Tidak lancar

Non-current

	30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
<u>Investasi di instrumen ekuitas ditetapkan sebagai FVTOCI</u>			<u>Investments in equity instruments designated as FVTOCI</u>
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	220,414,522	186,504,595	Listed equity securities
<u>Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi</u>			<u>Financial assets measured at amortized costs</u>
Obligasi			Bonds
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	1,687,171,389	79,921,276	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1,807,832,837	1,470,867,241	U.S. Dollar
Jumlah	3,495,004,226	1,550,788,517	Total
Cadangan ECL/Cadangan kerugian penurunan nilai	(17,589,154)	(30,643,087)	ECL allowance/Allowance for impairment losses
Jumlah	3,477,415,072	1,520,145,430	Total
<u>Penempatan investasi diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</u>			<u>Investment placement measured at fair value through profit or loss</u>
Pengelolaan Dana Nasabah Individu (PDNI)			Individual Customer Fund Management
Rupiah	534,305,773	287,960,290	Rupiah
Reksadana			Mutual fund
Dolar Amerika Serikat	222,686,384	-	U.S. Dollar
Jumlah	756,992,156	287,960,290	Total
Jumlah	4,454,821,750	1,994,610,315	Total

Investasi di instrumen ekuitas

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

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

Pada tahun 2025, nilai wajar investasi ini telah mengalami peningkatan nilai sebesar Rp 33.909.926 ribu (2024: penurunan nilai sebesar Rp 9.890.395 ribu), sebagaimana diinformasikan oleh manajer investasi Grup. Grup mencatat keuntungan (kerugian) tersebut di dalam laporan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

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

Investasi pada instrumen utang

Grup menginvestasikan dananya dalam obligasi Rupiah dan Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan beberapa institusi keuangan dari dalam dan luar negeri dengan total nilai nominal sebesar Rp 1.862.200.000 ribu dan US\$ 114.045.000 (setara dengan Rp 1.902.270.600

Investment in equity instruments

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

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

In 2025, the fair value of this investment has increased by Rp 33,909,926 thousand (2024: decreased by Rp 9,890,395 thousand), as informed by the Group's investment manager. The Group recognizes the gain (loss) in the current year's consolidated statement of other comprehensive income.

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

Investment in debt instruments

The Group invested in Rupiah and U.S. Dollar denominated bonds issued by Government of the Republic of Indonesia and several local and foreign financial institutions. The bonds have total face value of Rp 1,862,200,000 thousand and US\$ 114,045,000 (equivalent to Rp 1,902,270,600 thousand) as of

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024
(Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2024
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD
ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (Continued)

ribu) pada tanggal 30 September 2025 serta Rp 120.000.000 ribu dan US\$ 95.260.000 (setara dengan Rp 1.539.592.120 ribu) pada tanggal 31 Desember 2024) yang akan jatuh tempo pada berbagai tanggal yang berbeda. Tingkat bunga dibayarkan setiap semester. Obligasi dicatat sebagai investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo.

September 30, 2025 and Rp 120,000,000 thousand and US\$ 95,260,000 (equivalent to Rp 1,539,592,120 thousand) as of December 31, 2024) and will mature in several various dates. Interest rate is payable every semester in arrears. The bonds were classified as held-to-maturity investments.

Obligasi dalam Dolar Amerika Serikat

Bonds in U.S. Dollar

Obligasi/ Bond	Penerbit/ Issuer	30 September	31 December/ December 31, 2024	Jatuh tempo/ Mature	Tingkat bunga/ Interest rate
		Nilai nominal/ Face value	Nilai nominal/ Face value		
		US\$	US\$		
Société Générale S.A. 4,25% 15/25	Société Générale S.A	-	500,000	14 April/ April 14, 2025	4.250%
Bank Mandiri 20/25 MTN	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	4,615,000	13 Mei/ May 13, 2025	4.750%
INDOIS26	Pemerintah Republik Indonesia	1,100,000	1,100,000	29 Maret/March 29, 2026	4.550%
BK.NEGARA IN 21/26 MTN	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4,545,000	3,545,000	30 Maret/ March 30, 2026	3.750%
STD.CHARTER 22/26FLR REGS	Standard Chartered PLC	-	1,000,000	30 Maret/ March 30, 2026	3.971%
Mitsubishi UFJ Finl Grp Inc.DL-FLR Notes 2023(25/26)	Mitsubishi UFJ Financial Group	-	1,500,000	17 April/ April 17, 2026	5.541%
Bank Mandiri 21/26 MTN	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,400,000	1,400,000	19 April/ April 19, 2026	2.000%
Deutsche Bank AG 6,119% 22/26	Deutsche Bank AG	-	600,000	14 Juli/ July 14, 2026	6.119%
BARCLAYS 22/26 FLR	Barclays PLC	-	6,000,000	9 Agustus/ August 9, 2026	5.304%
Santander Holdings USA, 3.244% 5Oct2026	Santander Holdings USA Inc.	2,000,000	-	5 Oktober/ October 5 2026	3.244%
BARCLAYS 22/26 FLR	Barclays PLC	6,500,000	6,500,000	2 November/ November 2, 2026	7.325%
HSBC HLDGS 22/26 FLR	HSBC Holding PLC	2,000,000	2,000,000	3 November/ November 3, 2026	7.336%
INDON27	Pemerintah Republik Indonesia	900,000	900,000	8 Januari/ January 8, 2027	4.350%
Societe Generale, 6.447% 12Jan2027	Société Générale S.A	3,000,000	-	12 Januari/ January 12, 2027	6.450%
UBS 4.703% 05Aug2027 Corp (USD)	UBS Group AG	17,100,000	17,100,000	5 Agustus/ August 2027	4.703%
Bank Bukopin Tbk, 5.658% 30oct2027	Bank Bukopin Tbk	1,500,000	1,500,000	30 Oktober/ October 2027	5.658%
Société Générale S.A. 5,519% 24/28	Société Générale S.A.	2,000,000	2,000,000	19 Januari/ January 2028	5.519%
UBS 4.253% 23Mar2028 Corp (USD)	UBS Group AG	5,000,000	5,000,000	23 Maret/ March 23, 2028	4.253%
HSBC HLDGS 22/28 FLR	HSBC Holding PLC	1,000,000	1,000,000	11 Agustus/ August 11, 2028	5.210%
Barclays PLC 7,385% 22/28	Barclays PLC	5,000,000	-	2 November/ November 2, 2028	7.385%
HSBC Holdings PLC 7,39% 22/28	HSBC Holdings PLC	3,800,000	3,800,000	3 November/ November 3, 2028	7.390%
Standard Chartered PLC 7,767% 22/28	Standard Chartered PLC	3,800,000	3,800,000	16 November/ November 16, 2028	7.767%
STANLN 6.301% 9Jan2029	Standard Chartered PLC	1,000,000	1,000,000	9 Januari/January 29, 2029	6.301%
Société Générale S.A. 6,446% 23/29	Société Générale S.A.	6,200,000	6,200,000	10 Januari/January, 2029	6.446%
Deutsche Bank AG 6,72% 23/29	Deutsche Bank AG	2,000,000	2,000,000	18 Januari/ January 2029	6.720%
Santander Holdings USA Inc. 5,473% 25/29	Santander Holdings USA Inc.	10,000,000	-	20 Maret/ March 2029	5.473%
Société Générale S.A. 5,249% 25/29	Société Générale S.A.	8,000,000	-	22 Mei/ May 2029	5.249%
Société Générale S.A. 5,634% 24/30	Société Générale S.A.	1,000,000	1,000,000	19 Januari/ January 2030	5.634%
STANLN 7.018% 08Feb2030	Standard Chartered PLC	5,200,000	5,200,000	8 Februari/ February, 2030	7.018%
Lloyds Banking Group PLC 5,721% 24/30	Lloyds Banking Group PLC	2,000,000	2,000,000	5 Juni/ June 2030	4.550%
Santander Holdings USA Inc. 5,353% 24/30	Santander Holdings USA Inc.	5,000,000	5,000,000	6 September/September 6, 2030	5.353%
Deutsche Bank AG 4,999% 24/30	Deutsche Bank AG	3,000,000	3,000,000	11 September/ September 11, 2030	4.999%
BPCE S.A. 6,714% 23/29	BPCE S.A.	10,000,000	6,000,000	19 Oktober/ October 2029	6.714%
		<u>114,045,000</u>	<u>95,260,000</u>		

Obligasi dalam Rupiah

Bonds in Rupiah

Obligasi/ Bond	Penerbit/ Issuer	30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	Jatuh tempo/ Mature	Tingkat bunga/ Interest rate
		Nilai nominal/ Face value	Nilai nominal/ Face value		
		Rp '000	Rp '000		
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR00 81	Pemerintah Republik Indonesia	-	40,000,000	15 Juni/ June 2025	6.500%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri PBS036	Pemerintah Republik Indonesia	-	50,000,000	15 Agustus/ August 2025	5.375%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR 0056	Pemerintah Republik Indonesia	200,000,000	-	15 September/ September 2026	8.375%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri PBS 003	Pemerintah Republik Indonesia	310,000,000	-	15 Januari/ January 2027	6.000%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR 0059	Pemerintah Republik Indonesia	340,000,000	-	15 Mei/ May 2027	7.000%
Obligasi Berkelanjutan II Kereta Api Tahap I Tahun 2024 Seri A	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	30,000,000	30,000,000	11 November 2027	6.700%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR 0064	Pemerintah Republik Indonesia	385,200,000	-	15 Mei/ May 2028	6.125%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR 0095	Pemerintah Republik Indonesia	277,000,000	-	15 Agustus/ August 2028	6.375%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR 0078	Pemerintah Republik Indonesia	290,000,000	-	15 Mei/ May 2029	8.250%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR 0087	Pemerintah Republik Indonesia	30,000,000	-	15Februari/ February 2031	6.500%
		<u>1,862,200,000</u>	<u>120,000,000</u>		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2025	2024	
	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun	32,315,906	18,124,860	Balance at beginning of year
Kenaikan (penurunan) bersih cadangan kerugian yang timbul dari instrumen keuangan baru yang diakui pada tahun berjalan	(6,062,937)	14,191,046	Net increase (decrease) in loss allowance arising from new financial instruments recognized in current year
Saldo akhir periode	<u>26,252,969</u>	<u>32,315,906</u>	Balance at end of period

Investasi pada obligasi dinilai memiliki risiko kredit yang rendah karena lawan transaksi instrumen tersebut

The investments in bonds are considered to have low credit risk as the counterparties to these instruments

memiliki peringkat kredit minimal BBB-. Karenanya, untuk tujuan penilaian penurunan nilai untuk instrumen utang ini, cadangan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan ECL 12 bulan dan telah dianggap sebagai subjek kerugian kredit yang tidak material.

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

Investasi melalui manajer investasi

Investment through investment manager

Pada tanggal 20 Agustus 2024, AW dan EPH mengadakan perjanjian Pengelolaan Dana Nasabah Individual (PDNI) dengan PT Henan Putihrai Asset Management masing-masing sebesar Rp 150.000.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 20 Agustus 2027 dan dapat diperpanjang 12 bulan berikutnya. Pada tahun 2025, nilai wajar investasi ini telah mengalami peningkatan nilai sebesar Rp 246.345.483 ribu (2024: penurunan nilai sebesar Rp 10.941.150 ribu), sebagaimana diinformasikan oleh manajer investasi Grup. Grup mencatat keuntungan (kerugian) tersebut di dalam lain lain bersih konsolidasian tahun berjalan.

On August 20 2024, AW and EPH entered into an Individual Customer Fund Management (PDNI) agreement with PT Henan Putihrai Asset Management amounting tp Rp 150,000,000 thousand, respectively. This agreement valid until August 20, 2027 and can be extended for the next 12 months. In 2025, the fair value of this investment has increased by Rp 246.345.483 thousand (2024: decreased by Rp 10,941,150 thousand), as informed by the Group's investment manager. The Group recognizes the gain (loss) in the current year's consolidated statement of other comprehensive income.

Reksadana

Mutual Fund

Pada Mei 2025, Perusahaan menginvestasikan dana sebesar US\$13.000.000 dalam reksa dana Pimco Global Income Fund dan Fidelity Global Short Duration Income Fund. Hingga 30 September 2025, nilai wajar investasi tersebut meningkat menjadi US\$13.350.502,63. Selisih perubahan nilai wajar dicatat dalam laporan laba rugi, melalui akun 'pendapatan/(beban) lain-lain - bersih'. Sementara itu, distribusi dividen dari reksa dana dicatat sebagai pendapatan bunga.

In May 2025, the Company invested US\$13,000,000 in the Pimco Global Income Fund and Fidelity Global Short Duration Income Fund. As of September 30, 2025, the fair market value of these investments had increased to US\$13,350,502.63. Changes in fair value are recognized in profit or loss through the 'other income/(expenses) - net' account. Meanwhile, dividend distributions from the mutual funds are recorded as interest income.

7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA

7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp '000	Rp '000	
a. Berdasarkan jenis usaha:			a. By business segment:
Sewa ruangan dan lain-lain	90,025,833	109,799,093	Space rental and others
Hotel	41,593,050	33,515,028	Hotel
Jumlah	131,618,883	143,314,121	Total
Cadangan kerugian kredit	(2,554,154)	(2,552,948)	Allowance for credit losses
Bersih	129,064,729	140,761,173	Net
b. Berdasarkan umur:			b. By aging:
Belum jatuh tempo	56,234,575	52,541,626	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	51,792,796	71,211,287	1 - 30 days
31 - 60 hari	12,231,072	9,953,738	31 - 60 days
61 - 90 hari	3,754,439	1,822,206	61 - 90 days
91 - 180 hari	1,952,617	1,399,147	91 - 180 days
181 - 360 hari	834,575	1,282,549	181 - 360 days
Lebih dari 360 hari	2,264,655	2,550,620	More than 360 days
Jumlah	129,064,729	140,761,173	Total

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency.

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi dengan mengacu pada pengalaman

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade accounts receivable are estimated by

gagal bayar debitur masa lalu setelah dikurangkan dengan uang jaminan yang diberikan oleh penyewa, analisis posisi keuangan debitur saat ini, dan mengaplikasikan matriks provisi serta disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

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

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

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

Mutasi cadangan kerugian kerugian kredit adalah sebagai berikut:

reference to past default experience of the debtor after being deducted by security deposit provided by tenant, an analysis of the debtor's current financial position, and applying provision matrix and adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

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

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

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

The movements in allowance for credit losses are as follows:

30 September / September 30, 2025					
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk / Lifetime ECL - Not credit impaired		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk Lifetime ECL - Credit impaired		
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually		Jumlah/ Total	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	561,332	-	1,991,616	2,552,948	Balance at beginning of year
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian			-	-	Change in loss allowance due to trade receivables, net of those derecognized due to 'settlement
Jumlah dipulihkan			1,206	1,206	Amounts recovered
Saldo akhir periode	561,332	-	1,992,822	2,554,154	Balance at end of period

31 Desember / December 31, 2024					
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk / Lifetime ECL - Not credit impaired		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk Lifetime ECL - Credit impaired		
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually		Jumlah/ Total	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	542,689	-	2,289,655	2,832,344	Balance at beginning of year
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian	18,643	-	261,091	279,734	Change in loss allowance due to trade receivables, net of those derecognized due to 'settlement
Jumlah dipulihkan	-	-	(559,130)	(559,130)	Amounts recovered
Saldo akhir periode	561,332	-	1,991,616	2,552,948	Balance at end of period

8. PERSEDIAAN

Lancar

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000
Aset Real Estat: <u>Siap jual</u>		
Tanah dan bangunan:		
Palm Beach	62,520,158	62,614,167
Laguna Indah	30,505,984	29,909,673
Virginia Regency	21,186,536	20,154,162
Grand Cayman	122,846,822	50,374,955
Laguna Regency	5,953,071	5,426,360
Royal Villa	2,340,302	2,318,964
Westwood Villa	2,342,952	2,166,159
Riviera Villa	1,528,908	1,265,129
Taman Mutiara	523,190	511,680
Pakuwon Town Square	21,276	21,276
Jumlah	249,769,200	174,762,525
Unit kondominium dan perkantoran:		
Pakuwon Residences Bekasi tahap 1	516,550,069	619,478,403
Kota Kasablanka tahap 2 dan 3	568,476,227	606,099,504
TP V dan VI	356,359,294	390,166,265
Pakuwon Mall Mansion tahap 2, 3 dan 4	34,850,874	51,457,656
East Coast Mansion tahap 1	169,470,652	216,041,090
Educity	26,152,650	25,969,616
Somerset Berlian	9,115,106	9,910,989
Gandaria City	12,267,160	12,267,160
Kondominium Regensi	2,089,972	2,089,972
Jumlah	1,695,332,003	1,933,480,655
<u>Sedang dikembangkan</u>		
Unit kondominium dan perkantoran:		
Pakuwon Residences Bekasi tahap 2	240,884,072	205,665,351
East Coast Mansion tahap 2	107,658,522	147,913,252
Gandaria City tahap 2	191,488,994	189,373,718
Kota Kasablanka tahap 4	101,636,497	67,262,675
Pakuwon Mall Mansion tahap 5	390,872,790	376,669,897
Tanah dan bangunan:		
Grand Pakuwon	836,917,583	805,641,418
Grand Island	460,608,984	491,799,261
Lain-lain	38,792,029	62,936,604
Jumlah	2,381,508,263	2,347,262,176
Jumlah aset real estat	4,326,609,466	4,455,505,356
Lain-lain	36,763,338	38,985,002
Jumlah	4,363,372,804	4,494,490,358

8. INVENTORIES

Current

Real Estate Assets: <u>Ready to sale</u>	
Land and buildings:	
Palm Beach	
Laguna Indah	
Virginia Regency	
Grand Cayman	
Laguna Regency	
Royal Villa	
Westwood Villa	
Riviera Villa	
Taman Mutiara	
Pakuwon Town Square	
Total	
Condominium unit and office tower:	
Pakuwon Residences Bekasi phase 1	
Kota Kasablanka phase 2 and 3	
TP V and VI	
Pakuwon Mall Mansion phases 2, 3 and 4	
East Coast Mansion phase 1	
Educity	
Somerset Berlian	
Gandaria City	
Kondominium Regensi	
Total	
<u>Under development</u>	
Condominium unit and office tower:	
Pakuwon Residences Bekasi phase 2	
East Coast Mansion phase 2	
Gandaria City phase 2	
Kota Kasablanka phase 4	
Pakuwon Mall Mansion phase 5	
Land and buildings:	
Grand Pakuwon	
Grand Island	
Others	
Total	
Total real estate assets	
Others	
Total	

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

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2025 dan 2024.

Tidak terdapat tanah dan bangunan yang digunakan sebagai jaminan utang pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

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

There are no borrowing costs capitalised in 2025 and 2024.

There are no land and buildings pledged as collateral for loan as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

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

Pada 30 September 2025, aset real estat yang belum diakui sebagai pendapatan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 270.195.616 ribu (31 Desember 2024: Rp 179.047.244 ribu).

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

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

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

As of September 30, 2025 real estate assets that have not been recognized as revenue but are attached to the sale and purchase agreement amounted to Rp 270,195,616 thousand (December 31, 2024: Rp 179,047,244 thousand).

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

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

Tidak lancar

Non-current

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Tanah belum dikembangkan:			Land not yet developed:
Lokasi:			Location:
Surabaya Barat	1,188,044,510	1,183,616,418	West Surabaya
Surabaya Timur	1,159,808,346	1,118,580,586	East Surabaya
Jakarta	874,381,665	871,669,403	Jakarta
Jumlah	3,222,234,520	3,173,866,407	Total

Jumlah luas tanah belum dikembangkan pada 30 September 2025 sebesar 3.890.826 m² (31 Desember 2024: 3.820.007 m²).

The total land not yet developed as of September 30, 2025 are 3,890,826 square meters (December 31, 2024: 3,820,007 square meters).

Hak legal atas tanah aset real estat terutama berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan, AW, dan EPH berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2025 sampai 2052. Pada 30 September 2025 sebesar 27,11% (31 Desember 2024: 27,50%) dari aset real estat masih dalam tahap pengurusan menjadi HGB.

The legal rights over the land are mainly in the form of Building Use Rights (HGBs) under the name of the Company, AW, and EPH with a period of 20 to 30 years which will expire between 2025 to 2052. As of September 30, 2025, 27.11% (December 31, 2024: 27.50%) of the real estate assets is still in the process of conversion to HGB.

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Uang muka			Advances
Kontraktor	131,995,604	128,991,379	Contractors
Pemasok	49,053,082	28,785,512	Suppliers
Lain-lain	11,777,088	8,388,589	Others
Jumlah	192,825,774	166,165,480	Total
Biaya dibayar dimuka			Prepaid expenses
Pajak final dibayar dimuka	159,379,416	157,283,573	Prepaid final taxes
Asuransi	12,477,773	7,043,229	Insurance
Lain-lain	54,414,007	44,435,347	Others
Jumlah	226,271,196	208,762,149	Total
Jumlah	419,096,971	374,927,629	Total

10. UANG MUKA PEMBELIAN

10. ADVANCES FOR PURCHASES

	30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp '000	Rp '000	
Uang muka pembelian tanah	143,153,347	160,607,674	Advances for purchase of land
Uang muka pembelian properti investasi	164,500	626	Advances for purchase of investment properties
Uang muka pembelian aset tetap	3,730,212	3,678,720	Advances for purchase of property and equipment
Jumlah	147,048,059	164,287,020	Total

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

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

11. PROPERTI INVESTASI

11. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari / January 1, 2025 Rp '000	Penambahan/ Additions Rp '000	Pengurangan/ Deductions Rp '000	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp '000	30 September / September 30, 2025 Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6,418,862,965	10,896,414	-	-	6,429,759,379	Land
Fasilitas bangunan	10,177,136,402	26,482,194	-	430,090,811	10,633,709,407	Building facilities
Mesin dan peralatan	422,332,923	8,997,934	-	-	431,330,857	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	61,659,193	18,700,599	-	(25,984,624)	54,375,168	Construction in progress - building
Jumlah	17,079,991,483	65,077,141	-	404,106,187	17,549,174,811	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	4,638,484,277	390,412,560	-	(8,520)	5,028,888,317	Building facilities
Mesin dan peralatan	272,893,398	14,436,609	-	(1,054,182)	286,275,825	Machinery and equipment
Jumlah	4,911,377,675	404,849,169	-	(1,062,702)	5,315,164,142	Total
Jumlah tercatat	12,168,613,808				12,234,010,669	Net carrying value

	1 Januari/ January 1, 2024 Rp '000	Penambahan/ Additions Rp '000	Pengurangan/ Deductions Rp '000	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6.468.466.887	195.497.009	-	(245.100.931)	6.418.862.965	Land
Fasilitas bangunan	9.197.621.887	65.101.390	(663.467)	915.076.592	10.177.136.402	Building facilities
Mesin dan peralatan	411.482.736	10.938.747	-	(88.560)	422.332.923	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	568.296.531	493.690.221	-	(1.000.327.559)	61.659.193	Construction in progress - building
Jumlah	16.645.868.041	765.227.367	(663.467)	(330.440.458)	17.079.991.483	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	4.187.194.964	452.460.960	(663.467)	(508.180)	4.638.484.277	Building facilities
Mesin dan peralatan	256.057.135	16.844.455	-	(8.192)	272.893.398	Machinery and equipment
Jumlah	4.443.252.099	469.305.415	(663.467)	(516.372)	4.911.377.675	Total
Jumlah tercatat	12.202.615.942				12.168.613.808	Net carrying value

Beban penyusutan sebesar Rp 404.849.169 ribu tahun 2025 (2024: Rp 351.137.152 ribu) dicatat pada beban langsung - beban gedung (Catatan 26).

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

Pada tanggal 30 September 2025, properti dalam proses pembangunan terutama merupakan Pakuwon Semarang yang masih dalam tahap pembangunan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

Pada tanggal 30 September 2025 nilai wajar properti investasi dan aset tetap, kecuali tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan, sebesar Rp 36.439.314.859 ribu (31 Desember 2024: Rp 36.439.314.859 ribu). Penilaian dilakukan oleh manajemen berdasarkan *income approach*.

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

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

Pendapatan sewa ruangan, apartemen servis dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2025 sebesar Rp 2.505.961.510 ribu (2024: Rp 2.220.554.183 ribu) (Catatan 25).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2025 sebesar Rp 1.149.296.209 ribu (2024: Rp 1.023.502.683 ribu) (Catatan 26).

Tidak terdapat aset yang digunakan sebagai jaminan utang pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

Penambahan biaya perolehan properti investasi yang berasal dari reklasifikasi persediaan - aset real estat dan aset tetap pada tahun 2024 sebesar Rp 12.251.784 ribu.

Pada tahun 2024, properti investasi tertentu dengan jumlah tercatat sebesar Rp 11.986.871 ribu telah direklasifikasi dari properti investasi ke persediaan - aset real estat.

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

Depreciation expense amounted to Rp 404,849,169 thousand in 2025 (2024: Rp 351,137,152 thousand), was recorded in direct cost - building expenses (Note 26).

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

As of September 30, 2025, construction in progress - buildings mainly consist of Pakuwon Semarang which are in construction process. Management believes that there is no hindrance to complete the construction.

As of September 30, 2025, the fair value of the investment properties and property and equipment, except for land whose future use has not yet been determined, amounted to Rp 36,439,314,859 thousand (December 31, 2024: Rp 36,439,314,859 thousand). The valuation was done by management based on income approach.

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

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

Space rental, service apartment and service charges revenue from investment properties in 2025 amounted to Rp 2,505,961,510 thousand (2024: Rp 2,220,554,183 thousand) (Note 25).

Building expenses from investment properties in 2025 amounted to Rp 1,149,296,209 thousand (2024: Rp 1,023,502,683 thousand) (Note 26).

There are no assets are used as collateral for loan as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

Additional reclassifications cost of investment properties which was from inventories - real estate assets and property and equipment in 2024 amounted to Rp 12,251,784 thousand.

In 2024, certain investment properties with net carrying value of Rp 11,986,871 thousand (2023: Rp 2,864,087 thousand) were reclassified from investment properties to inventories - real estate assets.

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

12. ASET TETAP

12. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari / January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	30 September / September 30, 2025	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	313,585,251	1,449	-	-	313,586,700	Land
Bangunan dan prasarana	2,680,733,876	4,140,086	-	7,435,194	2,692,309,156	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	223,913,380	591,569	-	5,656,326	230,161,275	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	59,541,103	7,413,065	(1,552,306)	-	65,401,862	Motor vehicles
Inventaris kantor	519,907,347	42,391,107	(492,553)	(4,094,409)	557,711,492	Office equipment
Desain interior	209,361,239	-	-	16,392,173	225,753,412	Interior design
Rumah contoh	18,933,550	1,032,708	-	-	19,966,258	Show unit
Aset dalam penyelesaian		-	-	-		Construction in progress
Bangunan dan prasarana	462,191,815	227,100,497	-	(3,370,935)	685,921,377	Buildings and facilities
Jumlah	4,488,167,561	282,670,481	(2,044,859)	22,018,349	4,790,811,532	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	1,087,125,390	97,807,852.00	-	(67,909.00)	1,184,865,333	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	84,394,712	10,940,830.00	-	-	95,335,542	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	38,030,673	5,643,978.00	(1,552,306.00)	(101,668.00)	42,020,677	Motor vehicles
Inventaris kantor	406,365,409	33,481,021.00	(544,310.00)	1,038,847.00	440,340,967	Office equipment
Desain interior	85,365,751	12,635,356.00	-	-	98,001,107	Interior design
Rumah contoh	10,598,881	2,170,572.00	-	(449.00)	12,769,004	Show unit
Jumlah	1,711,880,816	162,679,609	(2,096,616)	868,821	1,873,332,630	Total
Jumlah tercatat	2,776,286,745				2,917,478,902	Net carrying value
	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	288.293.922	-	-	25.291.329	313.585.251	Land
Bangunan dan prasarana	2.657.076.149	13.120.157	-	10.537.570	2.680.733.876	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	221.838.513	4.800	(3.895)	2.073.962	223.913.380	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	55.298.911	8.866.842	(4.682.549)	57.899	59.541.103	Motor vehicles
Inventaris kantor	467.011.888	54.045.278	(853.209)	(296.610)	519.907.347	Office equipment
Desain interior	163.477.309	2.462.823	-	43.421.107	209.361.239	Interior design
Rumah contoh	13.526.219	5.407.331	-	-	18.933.550	Show unit
Aset dalam penyelesaian		-	-	-		Construction in progress
Bangunan dan prasarana	216.761.581	301.435.657	-	(56.005.423)	462.191.815	Buildings and facilities
Jumlah	4.083.284.492	385.342.888	(5.539.653)	25.079.834	4.488.167.561	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	956.387.947	130.223.034	-	514.409	1.087.125.390	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	70.196.188	14.202.419	(3.895)	-	84.394.712	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	34.562.387	7.706.816	(4.716.780)	478.250	38.030.673	Motor vehicles
Inventaris kantor	365.441.203	41.776.752	(852.546)	-	406.365.409	Office equipment
Desain interior	72.348.445	13.017.306	-	-	85.365.751	Interior design
Rumah contoh	8.123.905	2.474.976	-	-	10.598.881	Show unit
Jumlah	1.507.060.075	209.401.303	(5.573.221)	992.659	1.711.880.816	Total
Jumlah tercatat	2.576.224.417				2.776.286.745	Net carrying value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	2025	2024	
	Rp '000	Rp '000	
Beban operasional hotel (Catatan 26)	116,491,921	111,514,063	Hotel operating expenses (Note 26)
Beban penjualan (Catatan 27)	3,817,885	3,384,660	Selling expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	42,369,803	39,478,275	General and administrative expenses (Note 28)
Jumlah	162,679,609	154,376,998	Total

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan Fairfield by Marriott Bekasi dan Four Points by Sheraton Bekasi di Pakuwon Mall Bekasi serta Aloft Surabaya Hotel di Pakuwon City Mall Surabaya.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the construction in progress represented a construction of Fairfield by Marriott Bekasi and Four Points by Sheraton Bekasi in Pakuwon Mall Bekasi and Aloft Surabaya Hotel in Pakuwon City Mall Surabaya.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2025 dan 2024.

There are no borrowing costs capitalised in 2025 and 2024.

Tidak terdapat aset yang digunakan sebagai jaminan utang pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

There are no assets are used as collateral for loan as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

Perusahaan, AW dan EPH memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kedungdoro, Surabaya serta di Gandaria dan di Kasablanka, Jakarta dengan hak legal berupa HGB dengan jangka waktu sampai 20 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2025 sampai 2042. Manajemen berpendapat tidak akan terdapat kesulitan dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Company, AW and EPH own several parcels of land located in Kelurahan Kaliasin and Kedungdoro, Surabaya and also in Gandaria and in Kasablanka, Jakarta with legal rights in the form of HGBs for a period to 20 years which will expire between 2025 to 2042. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all parcels of land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 474.118.316 ribu pada tanggal 30 September 2025 (2024: Rp 440.343.661 ribu).

Cost of property and equipment which were fully depreciated but are still used by the Group amounted to Rp 474,118,316 thousand as of June 30, 2025 (2024: Rp 440,343,661 thousand).

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

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

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	5,586,994,032	5,544,994,032	Rupiah
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
US\$ 2.414.225.000 pada			US\$ 2,414,225,000
30 September 2025			at September 30, 2025,
(31 Desember 2024:			('December 31, 2024:
US\$ 2.410.225.000)	40,269,273,000	38,954,056,450	US\$ 2,410,225,000)
Jumlah	<u>45,856,267,032</u>	<u>44,499,050,482</u>	Total
Jumlah tercatat aset -			Carrying amount of assets -
yang diasuransikan			insured
Aset tetap	2,601,374,953	2,462,701,494	Property and equipment
Properti investasi	5,721,616,927	5,776,024,954	Investment properties
Aset real estat	4,327,471,006	4,266,131,639	Real estate assets
Jumlah	<u>12,650,462,886</u>	<u>12,504,858,087</u>	Total

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

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

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

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

13. ASET HAK-GUNA

13. RIGHT-OF-USE ASSETS

	1 Januari/ January 1, 2025 Rp '000	Penambahan/ Addition Rp '000	Penyesuaian/ Adjustment Rp '000	30 September/ September 30, 2025 Rp '000
Biaya perolehan:				
Tanah	2,429,900	-	-	2,429,900
Bangunan	28,392,182	-	-	28,392,182
Jumlah	<u>30,822,082</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,822,082</u>
Akumulasi penyusutan:				
Tanah	(244,845)	(708,654)	-	(953,499)
Bangunan	(18,590,119)	(3,042,020)	-	(21,632,139)
Jumlah	<u>(18,834,964)</u>	<u>(3,750,674)</u>	<u>-</u>	<u>(22,585,638)</u>
Nilai tercatat bersih	<u>11,987,118</u>			<u>8,236,444</u>

	1 Januari/ January 1, 2024 Rp '000	Penambahan/ Addition Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Biaya perolehan:				At cost:
Tanah	-	2.429.900	2.429.900	Land
Bangunan	28.392.182	-	28.392.182	Buildings
Jumlah	28.392.182	2.429.900	30.822.082	Total
Akumulasi penyusutan:				Accumulated depreciation:
Tanah	-	(244.845)	(244.845)	Land
Bangunan	(14.534.093)	(4.056.026)	(18.590.119)	Buildings
Jumlah	(14.534.093)	(4.300.871)	(18.834.964)	Total
Nilai tercatat bersih	13.858.089		11.987.118	Net carrying value

Perusahaan menyewa bangunan berupa Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II. Masa sewa akan berakhir pada tanggal 20 Mei 2027. GPS menyewa dua bidang tanah berlokasi di Bekasi untuk tujuan akses keluar masuk sarana prasarana pembangunan Pakuwon Mall Bekasi. Masa sewa akan berakhir masing-masing pada tanggal 3 September 2026 dan 14 Oktober 2027.

The Company leases buildings of Gedung Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II. The lease term will end on May 20, 2027. GPS rents two plots of land located in Bekasi for purpose of access to the infrastructure and facilities of the Pakuwon Mall Bekasi construction. The lease periods will end on September 3, 2026, and October 14, 2027, respectively.

Analisis jatuh tempo liabilitas sewa disajikan pada Catatan 19.

The maturity analysis of lease liabilities is presented in Note 19.

Jumlah yang diakui ke laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in profit or loss arising from leases are as follows:

	2025 Rp '000	2024 Rp '000	
Beban penyusutan aset hak-guna	3,750,674	3,042,020	Depreciation expense on right-of-use assets
Beban bunga atas liabilitas sewa	123,881	579,922	Interest expense on lease liabilities
Beban penyusutan dicatat pada beban langsung - beban gedung (Catatan 26).			Depreciation expense recorded in direct cost - building expenses (Note 26).

14. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

14. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	306,750,692	268,439,073	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1,853,799	1,796,236	U.S. Dollar
Jumlah	308,604,491	270,235,309	Total
Utang kepada pihak ketiga terutama merupakan utang kepada kontraktor, pemasok dan retensi.			Trade payable to third parties mainly represent payable to contractors, supplier and retention.
Tidak ada bunga dan jaminan yang dibebankan pada utang usaha kepada pihak ketiga.			There is no interest and collateral charged on trade payables to third parties.

15. UTANG PAJAK

15. TAXES PAYABLE

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	14,222,170	-	Value added tax
Pajak penghasilan final	2,392,071	3,148,801	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:	-		Other income taxes:
- Pasal 21/26	2,317,648	332,537	- Article 21/26
- Pasal 22	-	100,000	- Pasal 22
- Pasal 23	578,186	620,986	- Article 23
Pajak undian	-	107,681	Lottery tax
Pajak hotel dan restoran	3,363,720	2,678,492	Hotel and restaurant tax
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak pertambahan nilai	26,497,603	26,611,957	Value added tax
Pajak penghasilan final	9,936,498	11,642,534	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	5,749,460	4,184,980	- Article 21/26
- Pasal 23	2,567,509	1,546,564	- Article 23
- Pasal 25	184,000	36,782	- Article 25
- Pasal 29	340	12,885,356	- Article 29
Pajak undian	-	240,358	Lottery tax
Pajak parkir	6,098,664	-	Parking tax
Pajak hotel dan restoran	562,796	7,747,260	Hotel and restaurant tax
Jumlah	74,470,667	71,884,288	Total

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

16. ACCRUED EXPENSES

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Bunga atas utang obligasi (Catatan 20 dan 21)	128,875,566	61,280,917	Interest on bonds payable (Notes 20 and 21)
Gaji	23,033,833	34,806,799	Salary
Listrik, air dan gas	18,330,215	19,387,731	Electricity, water and gas
Penjualan dan pemasaran	13,174,678	15,189,765	Sales and marketing
Keamanan	5,814,820	8,801,666	Security
Jasa operator hotel	5,216,793	7,974,583	Hotels' operator fee
Kebersihan	10,267,415	13,544,029	Cleaning
Parkir	1,476,050	3,400,678	Parking
Premium derivatif	16,495,515	7,063,019	Derivative premium
Kontraktor	2,638,896	1,366,260	Contractor
Bunga atas aset hak-guna	82,488	162,135	Interest on right-of-use asset
Jasa profesional	195,713	1,501,372	Professional fee
Premi asuransi	2,216,695	5,963,838	Insurance Premium
Lain-lain	91,222,898	92,001,926	Others
Jumlah	319,041,575	272,444,718	Total

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

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

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Sewa ruangan	1,578,346,009	1,475,563,116	Space rental
Lain-lain	136,036,956	161,876,018	Others
Jumlah	1,714,382,964	1,637,439,134	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(1,597,902,293)	(1,468,082,911)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	116,480,671	169,356,223	Long-term portion

18. UANG MUKA PELANGGAN

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Apartemen dan kantor	792,107,388	969,814,947	Apartment and office building
Tanah dan bangunan	49,546,440	29,125,957	Land and buildings
Jumlah	841,653,828	998,940,904	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(671,732,797)	(839,163,993)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	169,921,031	159,776,911	Long-term portion

Uang muka pelanggan dari apartemen dan kantor pada 30 September 2025 termasuk di dalamnya bagian bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan PSAK 115 dengan nilai sebesar Rp 52.637.990 ribu (31 Desember 2024: Rp 72.021.641 ribu).

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

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

17. UNEARNED INCOME

18. ADVANCES FROM CUSTOMERS

Advance from sale of apartment and office building as of September 30, 2025 include interest portion representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 52,637,990 thousand (December 31, 2024: Rp 72,021,641 thousand).

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

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

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	998,940,904	1,005,874,417	Balance at beginning of year
Nilai ditagihkan	856,762,559	1,450,916,335	Amount invoiced
Beban bunga (Catatan 29)	6,470,180	21,930,895	Interest expense (Note 29)
Nilai diakui sebagai pendapatan	(1,020,519,815)	(1,479,780,743)	Amount recognized as revenue
Saldo pada akhir periode	841,653,828	998,940,904	Balance at end of period

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

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

19. LIABILITAS SEWA

Merupakan liabilitas sewa sehubungan dengan aset hak-guna (Catatan 13).

19. LEASE LIABILITIES

Represent lease liabilities related to right-of-use assets (Note 13).

	2025 Rp '000	2024 Rp '000	
a Analisis jatuh tempo			a. Maturity analysis
Tahun 1	6,700,000	6,700,000	Year 1
Tahun 2	-	6,700,000	Year 2
	6,700,000	13,400,000	
Dampak diskonto jumlah di atas	(247,878)	(451,406)	Effect of discounting the above amounts
	6,452,122	12,948,594	
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(6,452,122)	(6,352,276)	Current maturity
Liabilitas sewa jangka panjang	-	6,596,318	Non-current lease liabilities
b Rincian liabilitas sewa berdasarkan pesewa:			b. By lessor
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6,452,122	12,948,594	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

20. UTANG OBLIGASI

20. BONDS PAYABLE

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Notes 2028 - Nilai nominal US\$ 333.445.000 pada 30 September 2025 (31 Desember 2024: US\$ 400.000.000)	5,561,862,600	6,464,800,000	Notes 2028 - Nominal value US\$ 333,445,000 at September 30, 2025 (December 31, 2024: US\$ 400,000,000)
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(22,833,870)	(28,893,001)	Unamortized transaction costs
Bersih	5,539,028,730	6,435,906,999	Net

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans is as follows:

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Utang obligasi setelah dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	5,539,028,730	6,435,906,999	Bonds payable net of unamortized transaction costs
Biaya bunga yang masih harus dibayar atas utang obligasi (Catatan 16)	128,875,566	61,280,917	Accrued interest on bonds payable (Note 16)
Jumlah	5,667,904,297	6,497,187,916	Total

Notes 2028

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

Notes 2028

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

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

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

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

Obligasi Awal dan Obligasi Tambahan dijamin dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dengan pemberian jaminan perusahaan dari Anak Perusahaan Penjamin yaitu AW, EPH, DJM, GPS, PP, PSA dan PBR. Hasil penerbitan Notes 2028 dipergunakan untuk pelunasan Notes 2024 dan keperluan korporasi umum Perusahaan.

"Pada tanggal 19 Mei 2025, Perusahaan melakukan pembelian kembali sebagian surat utang tersebut dengan harga 97,05% melalui tender offer obligasi sebesar US\$ 66.555.000. Setelah penyelesaian pembayaran tender offer, jumlah utang pokok obligasi menjadi US\$ 333.445.000 atau setara dengan Rp5.561.862.600 ribu per 30 September 2025."

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

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

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

21. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

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

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

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

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

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

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

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

On May 19, 2025, the Company repurchased a portion of the bonds at a price of 97.05% through a bond tender offer amounting to US\$ 66,555,000. Upon settlement of the tender offer payment, the principal amount of the bonds became US\$ 333,445,000 or equivalent to Rp5,561,862,600 thousand as of September 30, 2025.

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

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

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company and the Subsidiary Guarantors have fulfilled all terms and conditions required.

21. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

Bank	Tanggal efektif/ Effective date	Tanggal berakhir/ Termination date	Nosional/ Notional 30 September / September 30, 2025	Nosional/ Notional 31 Desember / December 31, 2024	Lower Strike Rp	Upper Strike Rp	Nilai wajar / Fair Value	
			US\$	US\$			30 September/ September 30, 2025	31 Desember / December 31, 2024
							Rp '000	Rp '000
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ April 29, 2021	28 April/ April 28, 2028	5,400,000	50,000,000	15,000	16,500	4,486,186	31,886,333
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ April 29, 2021	28 April/ April 28, 2028	50,000,000	50,000,000	15,500	17,000	36,980,761	35,274,535
Deutsche Bank (DB)	29 April/ April 29, 2021	28 April/ April 28, 2028	75,000,000	75,000,000	15,500	17,000	55,908,448	47,267,056
Deutsche Bank (DB)	29 April/ April 29, 2021	28 April/ April 28, 2028	75,000,000	75,000,000	15,000	16,500	62,640,996	52,232,259
Deutsche Bank (DB)	6 November/ November 6, 2023	28 April/ April 28, 2028	64,000,000	64,000,000	16,000	17,500	22,265,812	15,283,148
Deutsche Bank (DB)	6 November/ November 6, 2023	28 April/ April 28, 2028	64,000,000	64,000,000	16,000	18,000	27,290,489	19,506,853
Jumlah / Total			<u>333,400,000</u>	<u>378,000,000</u>			<u>209,572,692</u>	<u>201,450,185</u>

Pada kontrak derivatif di atas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,35% - 1,09% per tahun pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.35% - 1.09% per annum as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

Pada tanggal 30 September 2025, keuntungan bersih atas instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 1.262.333 ribu terdiri atas beban premi, penyesuaian nilai wajar instrumen keuangan derivatif, serta keuntungan atas pengakhiran sebagian kontrak derivatif. Pada tahun 2024, akun ini mencatatkan kerugian sebesar Rp24.677.738 ribu. Seluruh jumlah tersebut disajikan dalam pos "Keuntungan (kerugian) instrumen keuangan derivatif – bersih".

As of September 30, 2025, the net gain on derivative financial instruments amounted to Rp1,262,333 thousand, consisting of premium expenses, fair value adjustments on derivative financial instruments, and gains from the partial termination of derivative contracts. In 2024, this account recorded a loss of Rp24,677,738 thousand. All amounts are presented under the line item "Gain (loss) on derivative financial instruments – net".

22. MODAL SAHAM

22. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	30 September/September 30, 2025 dan/and Desember/December 31, 2024			Name of Stockholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock Rp '000	
PT. Pakuwon Arthaniaga	33,077,598,400	68.68	826,939,960	PT. Pakuwon Arthaniaga
Alexander Tedja	10,608,000	0.02	265,200	Alexander Tedja
Wong Boon Siew Ivy	1,000,000	0.00	25,000	Wong Boon Siew Ivy
Richard Adisastra	131,040	0.00	3,276	Richard Adisastra
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	15,070,264,960	31.30	376,756,624	Public (less than 5% each)
Jumlah	<u>48,159,602,400</u>	<u>100.00</u>	<u>1,203,990,060</u>	Total

Dividen Tunai dan Cadangan Umum

Cash Dividends and General Reserves

- a. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Juni 2025 dan dinyatakan dalam Akta Notaris No. 44 tanggal 25 Juni 2025, oleh Anita Anggawidjaja S.H., notaris di Surabaya, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 13 (nilai penuh) per lembar

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

saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 626.074.831 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

thousand and appropriate general reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

- b. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 12 Juni 2024 dan dinyatakan dalam Akta Notaris No. 512 tanggal 12 Juni 2024, oleh Kartika S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 9 (nilai penuh) per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 433.436.422 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

- b. Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated June 12, 2024 and stated in Notarial Deed No. 512 dated June 12, 2024, of Kartika S.H., notary in Jakarta, the stockholders approved to cash dividend distribution amounting to Rp 9 (full amount) per share with total dividend amounting to Rp 433,436,422 thousand and appropriate general reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand

Pada 30 September 2025, sisa dividen yang masih terutang adalah sebesar Rp 5.741.383 ribu (31 Desember 2024: Rp 4.645.757 ribu) dicatat di utang lain-lain.

As of September 30, 2025, the remaining amount of dividends payable was recorded in other accounts payable amounting to Rp 5,741.383 thousand (December 31, 2024: Rp 4,645,757 thousand).

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	Rp '000
Agio saham dari penawaran umum terbatas III dengan HMETD sebesar 2.006.650.100 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 650 per saham	1,103,657,555
Dikurangi biaya emisi saham	(4,295,046)
Saldo per 31 Desember 2012	1,099,362,509
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(737,168,406)
Saldo per 30 September 2025 dan 31 Desember 2024	362,194,103

Additional paid-in capital from Limited Offering III of 2,006,650,100 shares through Rights Issue with preemptive rights with par value of Rp 100 per share, at an offering price of Rp 650 per share
Less stock issuance costs
Balance as of December 31, 2012
Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Balance as of September 30, 2025 and December 31, 2024

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

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

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

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

24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

24. NON-CONTROLLING INTERESTS

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PP dan entitas anak	3,612,057,421	3,322,983,409
AW dan entitas anak	514,356,465	442,557,320
CUP	273,095,171	273,216,368
Jumlah	4,399,509,058	4,038,757,097

a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries
PP and subsidiaries
AW and subsidiary
CUP
Total

	2025 (Sembilan bulan/ Nine months)	2024 (Sembilan bulan/ Nine months)	
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:	Rp'000	Rp'000	b. Profit for the year attributable to noncontrolling interests:
PP dan entitas anak	326,574,012	246,717,155	PP and subsidiaries
AW	71,799,145	49,308,912	AW
CUP	(121,197)	(16,167)	CUP
PRH	-	51,934	PRH
Jumlah	<u>398,251,961</u>	<u>296,061,835</u>	Total

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

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

30 September/September 30, 2025			
	PP Rp Juta/ Rp Million	AW Rp Juta/ Rp Million	CUP Rp Juta/ Rp Million
Aset lancar	2,935,002	1,777,602	35,937
Aset tidak lancar	6,109,907	1,601,659	581,659
Jumlah Aset	<u>9,044,909</u>	<u>3,379,261</u>	<u>617,597</u>
Liabilitas jangka pendek	822,576	296,553	
Liabilitas jangka panjang	367,155	135,442	2
Jumlah Liabilitas	<u>1,189,731</u>	<u>431,995</u>	<u>2</u>
Pendapatan	1,485,803	671,910	-
Pendapatan (beban) - bersih	(753,906)	(269,275)	(404)
Laba tahun berjalan	731,896	402,635	(404)
Jumlah laba komprehensif	731,896	402,635	(404)

31 Desember/ December 31, 2024			
	PP Rp Juta/ Rp Million	AW Rp Juta/ Rp Million	CUP Rp Juta/ Rp Million
Aset lancar	3.253.710	1.772.686	39.054
Aset tidak lancar	5.051.553	1.204.030	578.947
Jumlah Aset	<u>8.305.263</u>	<u>2.976.716</u>	<u>618.001</u>
Liabilitas jangka pendek	790.865	290.091	2
Liabilitas jangka panjang	346.825	141.504	-
Jumlah Liabilitas	<u>1.137.690</u>	<u>431.595</u>	<u>2</u>
Pendapatan	2.087.980	926.033	-
Pendapatan (beban) - bersih	(1.242.722)	(580.481)	(490)
Laba (rugi) tahun berjalan	845.258	345.553	(490)
Jumlah laba (rugi) komprehensif	843.149	346.039	(490)
Kas masuk (keluar) bersih dari:			
Kegiatan Operasi	1.097.595	395.624	3.039
Kegiatan Investasi	(456.213)	(105.790)	(2.675)
Kegiatan Pendanaan	(14.600)	10.545	-

25. PENDAPATAN

	2025 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	
Pendapatan sewa ruangan	1,697,411,336	1,500,546,554	Space rental revenues
Pendapatan apartemen servis	54,303,259	58,791,519	Service apartment revenues
Jumlah	1,751,714,594	1,559,338,073	Subtotal
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>			<u>Revenue from contracts with customers</u>
Pendapatan jasa pemeliharaan	754,246,916	661,216,110	Service charges revenues
Penjualan kondominium dan kantor	698,773,525	531,098,478	Sale of condominiums and offices
Pendapatan hotel	910,058,142	927,226,312	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	321,746,290	450,066,850	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik, air dan gas	385,121,539	335,131,530	Electricity, water and gas billing
Pengelolaan parkir	178,539,123	166,446,758	Parking fee
Lain-lain	117,514,357	155,523,077	Others
Jumlah	681,175,019	657,101,365	Subtotal
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	3,365,999,892	3,226,709,115	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	5,117,714,486	4,786,047,188	Total

Pada tahun 2025, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu masing-masing sebesar Rp 1.841.977.572 ribu dan Rp 1.524.022.319 ribu (2024: Rp 1.664.160.577 ribu dan Rp 1.562.548.538 ribu).

Penjualan kondominium dan kantor pada tahun 2025 termasuk di dalamnya pendapatan bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 115 sebesar Rp 25.853.831 ribu (2024: Rp 9.857.583 ribu).

Jumlah agregat dari harga transaksi yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang belum dipenuhi (atau belum dipenuhi sebagian) pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Dalam satu tahun	671,732,797	839,163,993	Within one year
Lebih dari satu tahun	169,921,031	159,776,911	More than one year
Jumlah (Catatan 18)	841,653,828	998,940,904	Total (Note 18)

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

25. REVENUES

	2025 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	
Space rental revenues	1,697,411,336	1,500,546,554	
Service apartment revenues	54,303,259	58,791,519	
Subtotal	1,751,714,594	1,559,338,073	
<u>Revenue from contracts with customers</u>			
Service charges revenues	754,246,916	661,216,110	
Sale of condominiums and offices	698,773,525	531,098,478	
Hotel revenues	910,058,142	927,226,312	
Sale of land and buildings	321,746,290	450,066,850	
Other operating revenues:			
Electricity, water and gas billing	385,121,539	335,131,530	
Parking fee	178,539,123	166,446,758	
Others	117,514,357	155,523,077	
Subtotal	681,175,019	657,101,365	
Total revenue from contracts with customers	3,365,999,892	3,226,709,115	
Total	5,117,714,486	4,786,047,188	

In 2025, total revenue from contract with customers based on timing of transfer of goods and services are recognized over the time and at point in time amounting to Rp 1,841,977,572 thousand and Rp 1,524,022,319 thousand (2024: Rp 1,664,160,577 thousand and Rp 1,562,548,538 thousand), respectively.

Sale of condominium and offices in 2025 include interest revenue representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 25,853,831 thousand (2024: Rp 9,587,583 thousand).

The aggregate amount transaction price allocated to the remaining performance obligations (unsatisfied or partially satisfied) as at the end of reporting period is as follows:

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

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2025 dan 2024.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2025 and 2024 net revenue.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

There are no sales and revenue generated from related parties.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

26. COST OF REVENUES

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Beban Langsung			Direct Costs
Beban gedung:			Building expenses:
Penyusutan (Catatan 11 dan 13)	408,599,842	354,179,172	Depreciation (Notes 11 and 13)
Listrik, air dan gas	384,447,252	339,344,092	Electricity, water and gas
Kebersihan	92,570,082	82,458,617	Cleaning
Pemeliharaan dan perbaikan	68,161,803	66,698,145	Repairs and maintenance
Keamanan	55,184,723	49,808,374	Security
Pajak bumi dan bangunan	44,795,772	42,405,045	Land and building taxes
Pengelolaan parkir	62,170,870	52,922,436	Parking management
Asuransi	17,928,933	16,568,550	Insurance
Service Apartment	5,485,498	5,730,905	Service Apartment
Lain-lain	9,951,435	13,387,348	Others
Jumlah beban gedung	<u>1,149,296,209</u>	<u>1,023,502,683</u>	Total building expenses
Beban pegawai	<u>165,799,194</u>	<u>145,462,522</u>	Personnel expenses
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Gaji dan tunjangan	151,499,158	158,758,743	Salary and allowances
Penyusutan (Catatan 12)	116,491,921	111,514,063	Depreciation (Note 12)
Departemen hotel	156,436,980	164,027,471	Hotel department
Listrik, air dan gas	46,900,767	47,884,328	Electricity, water and gas
Pemeliharaan dan perbaikan	20,436,963	20,573,009	Repairs and maintenance
Pajak bumi dan bangunan	5,475,557	5,475,396	Land and building taxes
Asuransi	5,143,165	4,854,453	Insurance
Jumlah beban operasional hotel	<u>502,384,510</u>	<u>513,087,462</u>	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	<u>1,817,479,914</u>	<u>1,682,052,666</u>	Total direct costs
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Kondominium dan perkantoran	356,232,850	241,637,386	Condominiums and offices
Tanah dan bangunan	<u>106,028,325</u>	<u>145,872,988</u>	Land and buildings
Jumlah beban pokok pendapatan	<u>2,279,741,089</u>	<u>2,069,563,041</u>	Total cost of revenues

27. BEBAN PENJUALAN

27. SELLING EXPENSES

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Penyelenggaraan acara	53,447,329	36,696,749	Events
Gaji dan tunjangan	70,656,896	51,703,281	Salaries and allowances
Iklan dan promosi	54,016,398	35,565,323	Advertising and promotion
Komisi dan insentif	24,873,989	23,976,290	Commission and incentives
Pemasaran hotel	283,918	5,553,641	Hotel marketing
Penyusutan (Catatan 12)	3,817,885	3,384,660	Depreciation (Note 12)
Provisi KPR dan KPA	9,449,850	16,062,829	KPR provision and KPA
Lain-lain	31,174,194	23,533,661	Others
Jumlah	<u>247,720,459</u>	<u>196,476,434</u>	Total

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Gaji dan tunjangan	187,970,175	177,083,235	Salaries and allowances
Penyusutan (Catatan 12)	42,369,803	39,478,275	Depreciation (Note 12)
Beban kantor	23,781,075	20,796,094	Office expenses
Jasa operator hotel	52,962,463	52,331,788	Hotel operator's fees
Imbalan pasca kerja (Catatan 33)	24,906,023	29,053,811	Post-employment benefits (Note 33)
Perbaikan dan pemeliharaan	9,743,180	10,229,859	Repairs and maintenance
<i>Cluster Service Fee</i>	40,188	2,005,641	Cluster Service Fee
Jasa profesional	10,580,363	11,000,905	Professional fees
Perjalanan dinas	8,425,832	7,275,984	Travelling expenses
Keamanan	1,538,664	2,812,162	Security
Perjamuan	9,760,220	6,387,368	Entertainment
Lain-lain	51,444,208	54,639,749	Others
Jumlah	<u>423,522,196</u>	<u>413,094,871</u>	Total

29. BEBAN KEUANGAN

29. FINANCE COSTS

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Beban keuangan atas:			Interest on:
Utang obligasi	250,902,260	253,917,083	Bonds payable
Lain-lain	18,586,080	28,056,933	Others
Jumlah	<u>269,488,339</u>	<u>281,974,016</u>	Total

Beban keuangan lain-lain pada tahun 2025 termasuk di dalamnya biaya amortisasi transaksi

Other finance cost in 2025 include amortized transaction cost for the Notes 2028 amounting to Rp 6,059,131

pinjaman atas Notes 2028 sebesar Rp 6.059.131 ribu (2024: Rp 5.747.166 ribu) dan beban bunga yang merupakan dampak komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 115 sebesar Rp 6.470.180 ribu (2024: Rp 19.442.914 ribu).

thousand (2024: Rp 5,747,166 thousand) and interest expense representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 6,470,180 thousand (2024: Rp 19,442,914 thousand).

30. PENGHASILAN BUNGA

30. INTEREST INCOME

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Deposito berjangka	311,839,716	350,889,875	Time deposits
Lain-lain	134,891,408	79,973,999	Others
Jumlah	<u>446,731,123</u>	<u>430,863,874</u>	Total

31. BEBAN PAJAK

31. TAX EXPENSES

Beban pajak Grup terdiri dari:

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

a. Beban Pajak Final

a. Final Tax Expense

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	84,803,954	82,516,147	The Company
Entitas anak	243,223,475	224,249,094	Subsidiaries
Jumlah beban pajak final	<u>328,027,429</u>	<u>306,765,241</u>	Total final tax expense

b. Beban Pajak Nonfinal

b. Non-final Tax Expense

Beban pajak nonfinal Grup terdiri dari:

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

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Pajak tangguhan			Deferred tax
Perusahaan	3,949,578	6,272,476	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Jumlah beban pajak - bersih	<u>3,949,578</u>	<u>6,272,476</u>	Total tax expense - net

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

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

	2025 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp '000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2,128,727,419	1,964,854,949	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(503,177,290)	(624,427,427)	Profit from income already calculated or subjected to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	<u>(1,797,995,606)</u>	<u>(1,322,631,100)</u>	Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments
Laba sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	<u>(172,445,477)</u>	<u>17,796,422</u>	Profit before tax of the Company - net of income already subjected to final tax
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	2,178,185	(1,011,847)	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	4,276,919	5,305,067	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Kerugian penurunan nilai piutang	(6,086,950)	(7,108,649)	Impairment losses recognized on receivables
Penyusutan	<u>(18,238,963)</u>	<u>(25,695,826)</u>	Depreciation
Jumlah	<u>(17,870,809)</u>	<u>(28,511,254)</u>	Total
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Beban bunga	250,902,260	259,664,249	Interest expense
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(63,644,938)	(126,428,969)	Interest income already subjected to final tax
Jumlah	<u>187,257,321</u>	<u>67,028,592</u>	Total
Laba (rugi) fiskal sebelum kompensasi kerugian fiskal	(3,058,965)	56,313,760	Taxable gain (loss) before fiscal loss carryforward
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan surat pemberitahuan pajak	(307,651,122)	(343,095,543)	Fiscal loss carryforward from prior year based on tax return
Jumlah rugi fiskal	<u><u>(310,710,087)</u></u>	<u><u>(286,781,783)</u></u>	Fiscal loss carryforward of the Company

Pajak tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000
Perusahaan		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:		
Pencadangan atas imbalan pascakarya	2,674,524	2,195,324
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,563,460	4,622,537
Cadangan kerugian kredit	5,817,897	7,157,026
Penyusutan	(37,529,585)	(34,297,621)
Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan	63,610,680	64,391,287
Sub-total	40,136,975	44,068,553
Entitas anak		
Aset pajak tangguhan:		
Pencadangan atas imbalan pascakarya	2,052,682	2,052,682
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	6,277,044	6,277,044
Cadangan kerugian kredit	88,394	88,394
Penyusutan	(3,655,054)	(3,655,054)
Sub-total	4,763,066	4,763,066
Aset pajak tangguhan - bersih	44,900,041	48,831,619

Rugi fiskal dapat dikompensasikan dengan laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen mempertimbangkan bahwa rugi fiskal Perusahaan sampai dengan 30 September 2025 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

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

Deferred tax

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

The Company

Deferred tax assets (liabilities):

Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Allowance for credit losses
Depreciation
Effects on revaluation of assets for tax purposes

Sub-total

Subsidiaries

Deferred tax assets:

Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Allowance for credit losses
Depreciation

Sub-total

Deferred tax assets - net

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for a period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to September 30, 2025 cannot yet be utilized against future taxable income, therefore the Company does not recognize deferred tax asset.

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

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp '000	
Laba sebelum pajak menurut laporan			Profit before tax per consolidated
laba rugi komprehensif konsolidasian	2,128,727,419	1,964,854,949	statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah			Profit before tax which are already
dikenakan pajak penghasilan final	(2,301,172,896)	(1,947,058,527)	subjected to final tax
Rugi sebelum pajak pendapatan			Consolidated loss before tax
konsolidasi yang tidak terhutang			net of income subject
pajak penghasilan final	(172,445,477)	17,796,422	to final tax
Pajak sesuai dengan tarif			
yang berlaku	(37,938,005)	(3,915,213)	Tax at effective tax rate
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Perbedaan tetap	41,196,611	(14,746,290)	Permanent differences
Adjustment kompensasi rugi fiskal			
yang tidak dapat dimanfaatkan	690,972	24,933,979	Unrecognized fiscal loss
Jumlah Beban Pajak	3,949,578	6,272,476	Total Tax Expense

32. LABA PER SAHAM

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Laba bersih untuk perhitungan			Profit for the computation of basic
laba per saham dasar	1,726,525,880	1,662,520,638	earnings per share
Jumlah saham	Lembar/Shares	Lembar/Shares	Number of shares
Jumlah saham biasa untuk			Number of ordinary shares for
perhitungan laba bersih			computation of basic
per saham dasar	48,159,602,400	48,159,602,400	earnings per share

32. EARNINGS PER SHARE

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

33. LIABILITAS 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. Sheraton Surabaya Hotel & Towers juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 2.389 karyawan pada tahun 2025 (2024: 2.389 karyawan).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung hotel dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2024 sebesar Rp 901.242 ribu dicatat dalam beban gaji dan tunjangan.

33. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group provides post-employment benefits to qualifying employees in accordance with Job Creation Law No. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021. Sheraton Surabaya Hotel & Towers calculates and records the estimated employee benefits for its qualifying employees in accordance with applicable rules after considering the pension program. The number of employees entitled to the benefits was 2,389 employees in 2025 (2024: 2,389 employees).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers employees participate in a defined contribution pension plan. The plan is managed by *Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG*, the deed of establishment of which was approved by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. KEP-070/KM.17/1995 dated March 10, 1995. The contribution is determined based on certain amount, which is contributed by the hotel and employees. Expenses arising from the contributions in 2024 amounting to Rp 901,242 thousand were recorded under salaries and allowances.

Pada 2 Desember 2019, Grup menandatangani kerjasama dengan Dana Pensiun Lembaga Keuangan PT AXA Mandiri Financial Services ("DPLK AXA Mandiri") dalam layanan dan sistem pengelolaan program pensiun dengan menyelenggarakan dan mengelola dana pesangon karyawan Grup melalui Program Pensiun Untuk Kompensasi Pesangon (PPUKP). Pada tahun 2025, Grup menyetor ke DPLK AXA Mandiri sebesar Rp 8.662.072 ribu (2024: Rp 10.900.000 ribu).

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

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban program imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada suku bunga obligasi berkualitas tinggi; jika hasil aset program lebih rendah dari tingkat ini, akan menghasilkan defisit program.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program selama kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

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

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria ("KKA") Riana & Rekan. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Tingkat diskonto per tahun	6,71% - 7,25%	6,71% - 7,25%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	4% - 10%	4% - 10%	Salary increment rate per annum
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	Mortality rate
Tingkat cacat	5% TMI4	5% TMI4	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	5,00% - 8,00% per tahun sampai usia 36 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55-58/ 5.00% - 8.00%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55 -58	5,00% - 8,00% per tahun sampai usia 36 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55-58/ 5.00% - 8.00%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55 -58	Resignation rate
Tingkat pensiun normal	100%	100%	Normal retirement rate

On December 2, 2019, the Group signed an agreement with the Pension Fund of PT AXA Mandiri Financial Services ("DPLK AXA Mandiri") in the service and system management pension plan by organizing and managing Group's employee severance funds through the Pension Plan For Severance Compensation (PPUKP). In 2025, the Group has paid to the DPLK AXA Mandiri amounting to Rp 8,662,072 thousand (2024: Rp 10,900,000 thousand).

The defined benefit pension plan typically exposes the Group to actuarial risks such as: investment risk, interest rate risk, longevity risk and salary risk.

Investment Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit.

Interest Rate Risk

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

Longevity Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants during their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

Salary Risk

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

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, Actuarial Consulting Office ("KKA") Riana & Rekan. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

Beban program imbalan pasca kerja yang diakui di laba rugi komprehensif adalah:

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plan are as follows:

	2025 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2024 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	
Biaya jasa:			Service costs:
Biaya jasa kini	15,283,719	16,437,003	Current service costs
Beban bunga neto	8,418,057	9,232,933	Net interest expense
Jumlah	<u>23,701,776</u>	<u>25,669,936</u>	Total

Liabilitas imbalan pasca kerja Grup sehubungan dengan program pensiun yang termasuk dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

The Group's post-employment benefits obligation relating to defined benefits plans included in the consolidated statement of financial position are as follows:

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Nilai kini kewajiban	308,109,835	289,974,942	Present value of funded obligations
Nilai wajar aset program	<u>(15,435,477)</u>	<u>(11,775,138)</u>	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	<u>292,674,358</u>	<u>278,199,804</u>	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Kewajiban imbalan pasti - awal	289,974,942	256,355,647	Opening defined benefits obligation
Biaya jasa kini	15,283,719	34,899,902	Current service costs
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kurtailmen	-	(1,340,245)	Past service cost, including gains on curtailments
Pengaruh mutasi	-	41,722	Mutation effect
Biaya bunga	8,418,057	12,572,116	Interest costs
Tambahan komponen:			Additional component:
Biaya penambahan atas pemberhentian		4,106,048	Additional cost due to termination
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			Remeasurement (gains) losses:
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	-	(4,926,539)	Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-	4,686,006	Actuarial gains arising from experience adjustments
Pembayaran manfaat	<u>(5,566,883)</u>	<u>(16,419,715)</u>	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>308,109,835</u>	<u>289,974,942</u>	Closing defined benefits obligation

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Nilai wajar aset program - awal	11,775,138	10,391,914	Opening fair value of plan assets
Penghasilan bunga	565,151	694,653	Interest income
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):			Remeasurement gain (loss):
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)		(111,756)	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kontribusi pemberi kerja	8,662,072	10,900,000	Contributions from the employer
Pembayaran manfaat	(5,566,883)	(10,099,673)	Benefits paid
Nilai wajar aset program - akhir	15,435,477	11,775,138	Closing fair value of plan assets

Pada tahun 2025, imbal hasil aktual aset program sebesar Rp 565.151 ribu (2024: Rp 694.653 ribu).

In 2025, actual return on plan assets amounted to Rp 565,151 thousand (2024: Rp 694,653 thousand).

Aset program merupakan kategori investasi pasar uang dan diinvestasikan pada deposito berjangka. Pengukuran nilai wajar berasal dari input suku bunga deposito berjangka.

Plan assets consist of money market investment and investment in time deposits. Fair value measurements are those derived from input time deposit interest rate.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analyses below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

	30 September/ September 30, 2025 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2024 Rp '000	
Tingkat diskonto			Discount rate
Tingkat diskonto +1%	(19,090,796)	(19,090,796)	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	9,921,154	9,921,154	Discount rate -1%
Pertumbuhan gaji			Salary rate
Pertumbuhan gaji +1%	7,152,041	7,152,041	Salary rate +1%
Pertumbuhan gaji -1%	(22,392,471)	(22,392,471)	Salary rate -1%

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

The sensitivity analyses presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the consolidated statement of financial position.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

There was no change in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 30 September 2025 adalah 13,84 tahun (31 Desember 2024: 13,84 tahun).

The average duration of the benefit obligation at September 30, 2025 is 13.84 years (December 31, 2024: 13.84 years).

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

PT Pakuwon Arthaniaga merupakan pemegang saham mayoritas Perusahaan. PT Pakuwon Arthaniaga mayoritas dimiliki oleh Alexander Tedja, salah satu manajemen kunci Perusahaan.

Transaksi Pihak Berelasi

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

Grup memberikan manfaat jangka pendek untuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi Grup sebagai berikut:

	2025 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>)	2024 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>)	
	Rp'000	Rp'000	
Komisaris			Commissioners
Gaji	12,811,332	12,410,989	Salaries
Tunjangan lain-lain	3,008,001	3,025,457	Other benefits
Jumlah	15,819,333	15,436,446	Total
Direksi			Directors
Gaji	28,400,736	24,847,978	Salaries
Tunjangan lain-lain	12,278,457	10,447,476	Other benefits
Jumlah	40,679,192	35,295,454	Total
Jumlah	56,498,525	50,731,901	Total

35. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen: a) segmen perusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan, dan apartemen servis b) real estat dan c) jasa perhotelan.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

34. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

PT Pakuwon Arthaniaga is majority shareholder of the Company. PT Pakuwon Arthaniaga is majority owned by Alexander Tedja, one of the key management personnel of the Company.

Transactions with Related Parties

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

The Group provides short-term benefits to the Commissioners and Directors of the Group as follows:

35. SEGMENT INFORMATION

Operating segments are identified based on the information reviewed by the chief operating decision maker used for the purpose of resources allocation and assessment of operating segments performance: a) office, shopping center business, and service apartment b) real estate and c) hospitality.

Segment information is presented below:

30 September / September 30, 2025						
Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ Office, shopping center and service apartment Rp '000	Real estat/ Real estate Rp '000	Perhotelan/ Hospitality Rp '000	Eliminasi/ Eliminations Rp '000	Konsolidasian/ Consolidated Rp '000		
Pendapatan						Revenue
Penjualan dan pendapatan ekstern	3,187,136,529	1,020,519,815	910,058,142	-	5,117,714,486	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	37,625,611	-	-	(37,625,611)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	3,224,762,140	1,020,519,815	910,058,142	(37,625,611)	5,117,714,486	Total
Hasil Segmen	1,872,041,125	558,258,640	407,673,632		2,837,973,397	Segment Results
Beban penjualan				(247,720,459)		Selling expenses
Beban umum dan administrasi				(423,522,196)		General and administrative expenses
Beban keuangan				(269,488,339)		Finance costs
Beban pajak final				(328,027,429)		Final tax expense
Penghasilan bunga				446,731,123		Interest income
Kerugian kurs mata uang asing - bersih				(157,048,606)		Loss on foreign exchange - net
Keuntungan penawaran tender Obligasi				30,401,903		Gain on Bond tender offer
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih				1,262,333		Gain on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih				238,165,692		Others - net
Laba sebelum Pajak				2,128,727,419		Profit before Tax
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	20,566,002,235	11,818,324,042	1,447,383,873	-	33,831,710,150	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					1,730,587,953	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					35,562,298,103	Consolidated total assets
LIABILITAS						LIABILITIES
Liabilitas segmen	2,400,616,294	1,181,145,731	270,108,382	-	3,851,870,407	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					6,227,766,341	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					10,079,636,748	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	93,209,299	254,538,322	-	-	347,747,621	Additions to property and equipment and investment properties
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					347,747,621	Total additions to property and equipment and investment properties
Penyusutan	433,290,300	21,407,435	116,581,717	-	571,279,452	Depreciation

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024
(Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2024
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD
ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (Continued)

30 September / September 30, 2024						
Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ <i>Office, shopping center and service apartment</i>	Real estat/ <i>Real estate</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Eliminasi/ <i>Eliminations</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>		
Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000		
Pendapatan					Revenue	
Penjualan dan pendapatan ekstern	2,877,655,548	981,165,328	927,226,312	-	4,786,047,188	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	38,848,487	-	-	(38,848,487)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	2,916,504,035	981,165,328	927,226,312	(38,848,487)	4,786,047,188	Total
Hasil Segmen	1,708,690,344	593,654,953	414,138,850		2,716,484,147	Segment Results
Beban penjualan					(196,476,434)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(413,094,871)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(281,974,016)	Finance costs
Beban pajak final					(306,765,241)	Final tax expense
Penghasilan bunga					430,863,874	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					77,507,123	Gain on foreign exchange - net
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(24,677,738)	Loss on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih					(37,011,895)	Others - net
Laba sebelum Pajak					1,964,854,949	Profit before Tax
31 Desember / December 31, 2024						
Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ <i>Office shopping center and service apartment</i>	Real estat/ <i>Real estate</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Eliminasi/ <i>Eliminations</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>		
Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000		
INFORMASI LAINNYA					OTHER INFORMATION	
ASET					ASSETS	
Aset segmen	21,709,339,898	11,902,231,428	1,509,295,019	-	35,120,866,345	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					250,218,804	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					35,371,085,149	Consolidated total assets
LIABILITAS					LIABILITIES	
Liabilitas segmen	2,315,313,655	1,276,665,311	250,012,349	-	3,841,991,315	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					6,787,096,496	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					10,629,087,811	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna	532,762,207	294,380,593	314,560,613	-	1,141,703,413	Additions to property, equipment and investment properties, and right of use
Penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna yang tidak dapat dialokasikan					8,866,842	Unallocated additions to property and equipment, investment properties, and right of use assets
Jumlah penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna					1,150,570,255	Total additions to property equipment, investment properties, and right of use assets
Penyusutan	484,105,050	4,676,384	150,576,172	18,808,669	658,166,275	Depreciation
Penyusutan yang tidak dapat dialokasikan					24,841,314	Unallocated depreciation
Jumlah penyusutan					683,007,589	Total depreciation

Penjualan berdasarkan pasar

Tabel berikut ini menunjukkan jumlah pendapatan konsolidasian Grup berdasarkan pasar geografis:

Sales by geographical market

The following table shows the Group's consolidated revenues by geographical market:

Pasar geografis	Pendapatan berdasarkan pasar geografis/ Revenue from external customers by geographical market		Geographical market
	2025 Rp '000	2024 Rp '000	
Surabaya	2,449,737,907	2,519,415,801	Surabaya
Jakarta	1,641,565,157	1,827,052,269	Jakarta
Bekasi	547,993,445	-	Bekasi
Jawa Tengah	410,990,296	377,764,468	Central Java
Bali	67,427,681	61,814,649	Bali
Jumlah	5,117,714,486	4,786,047,188	Total

36. IKATAN DAN PERJANJIAN SIGNIFIKAN

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran yang terletak di Tunjungan Plaza II dan Menara Mandiri. Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Februari 2012.

Pada tanggal 21 Februari 2012, Perusahaan telah melakukan serah terima aset BOT tersebut kepada Bank Mandiri.

Berdasarkan surat tanggal 28 Juli 2015, pihak Bank Mandiri setuju untuk memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara atas Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II sampai 20 Mei 2020.

Pada tanggal 28 April 2021, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Nota Kesepakatan untuk sepakat melaksanakan perpanjangan jangka waktu kerjasama pemanfaatan sementara atas Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II selama 5 tahun sejak 21 Mei 2020 sampai 20 Mei 2025. Melalui Surat dari Bank Mandiri pada tanggal 25 Februari 2022, besar nilai imbalan atas Kerjasama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri Surabaya dan Tunjungan Plaza II telah ditentukan melalui kajian dan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") independen dan negosiasi para pihak dengan persetujuan pemegang kewenangan Perusahaan dan Bank Mandiri.

Pada tanggal 27 Desember 2022, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Berita Acara Negosiasi Jadwal Pembayaran Kompensasi Kerja Sama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II yang menyepakati perubahan atas besar nilai imbalan serta memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara sampai 20 Mei 2027.

Pada tanggal 7 Februari 2023, sebagai tindak lanjut dari penandatanganan Berita Acara pada tanggal 27 Desember 2022, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Berita Acara Negosiasi Jadwal Pembayaran Kompensasi Kerja Sama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II untuk menyepakati jadwal pembayaran nilai kompensasi.

36. COMMITMENTS AND SIGNIFICANT AGREEMENT

- a. The Company entered into a build, operate and transfer (BOT) agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") to construct a shopping center and an office building in Tunjungan Plaza II and Menara Mandiri. The agreement was valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and ended on February 22, 2012.

On February 21, 2012, the Company has handed over the BOT asset to Bank Mandiri.

Based on agreement letter dated July 28, 2015, Bank Mandiri agreed to extend the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II until May 20, 2020.

On April 28, 2021, the Company and Bank Mandiri signed a Memorandum of Understanding to agree to extend the period of cooperation for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II for 5 years from May 21, 2020 to May 20, 2025. Through a Letter from Bank Mandiri dated February 25, 2022, the amount of compensation fee for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II were determined after assessment and calculation by the independent Public Appraisal Service Office ("KJPP") and negotiation of the parties with the approval of the authority holder of the Company and Bank Mandiri.

On December 27, 2022, the Company and Bank Mandiri signed the Minutes of Negotiation of the Payment Schedule for Compensation for the Temporary Utilization Cooperation of the Menara Mandiri Building and Tunjungan Plaza II which agreed to change the amount of the compensation and extend the temporary utilization period until May 20, 2027.

On February 7, 2023, as a follow up to signing of Minutes on December 27, 2022, the Company and Bank Mandiri signed the Minutes of Negotiation of the Payment Schedule for Compensation for the Temporary Utilization Cooperation of the Menara Mandiri Building and Tunjungan Plaza II to agree the payment schedule of compensation amount.

- b. Perusahaan mengadakan pembaharuan dan perpanjangan atas perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotel & Towers, dengan Indo Pacific Sheraton (IPS). Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 1 Januari 2017 dan berakhir tanggal 31 Desember 2027.
- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah, tanah, apartemen, rumah toko dan rumah kantor.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Perusahaan atau entitas anak akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan bank (buy back guarantee), apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran sebanyak/selama beberapa bulan angsuran (misalnya tiga sampai enam bulan yang ditetapkan dalam masing-masing perjanjian) berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama Akta Jual Beli antara Perusahaan atau entitas anak dengan pembeli belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit, SKMHT, dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau entitas anak di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan sebagaimana yang tercantum dalam persyaratan pencairan kredit pemilikan rumah (KPR)/kredit pemilikan apartemen (KPA) dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 6).

- d. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).
- e. Pada Desember 2013, AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Sheraton Grand Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.
- f. Pada Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.
- g. Pada tanggal 8 September 2014, PSA mengadakan Nota Kesepahaman Kerjasama Interkoneksi

- b. The Company has renewed and extended its agreement relating to the operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers with Indo Pacific Sheraton (IPS). The operating term of this contract commenced on January 1, 2017 and will end on December 31, 2027.
- c. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of residential houses, land, apartments, shop houses and office houses.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as a guarantor for the payment of all amounts due to the bank including principal, interest and other costs incurred in the loan agreements made by and between the buyer/debtor and the bank (buy back guarantee), if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), Attorney Charge of Mortgage (SKMHT) and buyer neglects its obligation to pay the installment for several months (i.e. three to six months, as set in each agreement) in succession, to the bank. Guarantee is given as long as the AJB between the Company or its subsidiaries with the buyer has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked as long as the AJB on the Unit Rights, SKMHT, and APHT have not been signed, and have not been submitted and accepted by the bank.

The proceeds from the consumers' availment of the above credit facility will be placed as restricted time deposits under the name of the Group, the withdrawal of which will be made in accordance with the progress of the completion of construction as stated in home ownership credit (KPR)/ apartment ownership credit (KPA) withdrawal requirement and related documents as specified in each agreement (Note 6).

- d. The Company entered into an agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk for supply of gas. The agreement is secured by the Company's time deposits (Note 6).
- e. In December 2013, AW entered into an agreement with IPS related to operations of Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for a period of 20 years.
- f. In December 2013, the Company entered into an agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for the period of 20 years.
- g. On September 8, 2014, PSA entered into a Memorandum of Understanding Cooperation

Gedung Plaza Blok M dan Stasiun Blok M dengan PT MRT Jakarta. Perjanjian ini menyepakati ruang lingkup pekerjaan antara lain:

1. Para pihak secara bersama-sama akan menyiapkan konsep perancangan integrasi dan interkoneksi antara gedung Plaza Blok M dengan stasiun MRT Blok M serta pengaturan arus penumpang dan pengunjung dari stasiun menuju gedung dan sebaliknya.
 2. Sehubungan dengan pembangunan interkoneksi antara gedung Plaza Blok M dengan Stasiun MRT Blok M dan atau pembangunan Stasiun MRT Blok M, PT MRT Jakarta dengan ini telah bersedia membantu PSA untuk mengupayakan penambahan luas lantai bangunan Plaza Blok M sebagai kompensasi kerugian PSA akibat pembangunan Stasiun MRT.
 3. Para Pihak secara bersama-sama dan/atau PT MRT Jakarta akan mengupayakan dan mendorong peraturan ketata-ruangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta agar mendukung pembangunan/pengembangan gedung transit, terutama Blok M Plaza sebagai Pusat Belanja Transit.
- h. Pada tanggal 10 Desember 2012, PT Pakuwon Darma (PD) dan PT Ascott International Management Indonesia (the "Serviced Residence Management Company"/SRMC) mengadakan "Perjanjian Manajemen Hunian Berlayanan dalam kaitannya dengan Ascott Waterplace Surabaya". Perjanjian ini berlaku 10 tahun. PD menunjuk SRMC sebagai pengelola tunggal dan eksklusif untuk mengoperasikan, mengelola, mempromosikan, memasarkan dan memelihara properti tersebut untuk dan atas nama PD selama masa berlaku sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. Berdasarkan perjanjian ini AIMI berhak mengenakan biaya manajemen dan biaya layanan lainnya. Biaya manajemen sebesar 2% dari total pendapatan ditambah persentase tertentu dari Laba Bruto.

Pada tanggal 17 November 2014, PBR mengadakan perjanjian novasi sehubungan dengan Perjanjian Manajemen Tempat Tinggal dengan Layanan tersebut di atas. Pihak-pihak terkait menyetujui PD mengalihkan ke PBR segala komitmen, hak dan kewajiban yang sehubungan dengan Perjanjian Apartemen Servis. Perjanjian ini berlaku efektif tanggal 1 November 2014 dan berlaku hingga 10 tahun ke depan. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada tanggal 18 Maret 2024 dan berlaku hingga 31 Desember 2035.

- i. PBR merupakan anggota dari Perserikatan Perdata Pemilik Unit Apartemen Servis (PPUAS) North Tower Somerset Berlian Jakarta/Permata Berlian Residence. Para anggota telah memberikan kuasa kepada PPUAS untuk menandatangani perjanjian dengan PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) untuk mengoperasikan memelihara dan mengelola 104 unit apartemen servis. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku hingga 31 Desember 2027.

Interconnection Plaza Blok M Building and Blok M Station with PT MRT Jakarta. The scope of this agreement, among others, is as follows:

1. The parties will jointly prepare a design concept of integration and interconnection between Plaza Blok M building to the MRT Blok M Station and regulation of the flow of passengers and visitors to the station and vice-versa.
 2. In connection with the construction of interconnection between Plaza Blok M Building and MRT Station or development of Blok M MRT Station, the PT MRT Jakarta will assist the PSA to seek additional floor area of the Plaza Blok M Building to compensate for losses due to the construction by the PSA of the MRT Station.
 3. The Parties jointly and/or the PT MRT Jakarta will seek and encourage the Urban Land use regulation of DKI Jakarta to support the construction/ development of transit buildings, especially Blok M Plaza as Shopping Center Transit.
- h. On December 10, 2012, PT Pakuwon Darma (PD) and PT Ascott International Management Indonesia (the "Serviced Residence Management Company"/SRMC) entered into a Serviced Residence Management Agreement in relation to Ascott Waterplace Surabaya. The agreement will expire in 10 years. PD engages SRMC as the sole and exclusive manager to operate, manage, promote, market and maintain the property for and on behalf of PD during the term subject to terms and conditions set out in the agreement. Based on this agreement, AIMI is entitled to charge management fee and other services of the manager. Management fee is at 2% of the total revenue plus a certain percentage of Gross Operating Profit.

On November 17, 2014, PBR entered into a novation agreement with respect to the aforementioned Serviced Residence Management Agreement. Relevant parties agreed that PD will transfer to PBR all commitments, rights and obligations with respect to the Serviced Apartment Agreement. This agreement is effective on November 1, 2014 and valid for the next 10 years. This agreement has been extended on March 18, 2024 until December 31, 2035.

- i. PBR is a member of Civil United Serviced Apartment Unit Owners (PPUAS) North Tower Somerset Berlian Jakarta/Permata Berlian Residence. The members have authorized PPUAS to sign agreement with PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) to operate, maintain and manage 104 serviced apartment units. This agreement has been extended on January 1, 2023 until December 31, 2027.

- | | |
|--|--|
| <p>j. Pada Juni 2017, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya, Pakuwon Indah dan The Westin Surabaya. Perjanjian tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2019 dengan jangka waktu 20 tahun dan berakhir tanggal 31 Desember 2039.</p> <p>k. Pada tanggal 25 November 2020, PP dan PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP) sepakat melakukan perjanjian jual beli aset berupa pusat perbelanjaan dan hotel.</p> <p>DMDP telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII), untuk mengoperasikan Marriott Hotel Yogyakarta. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 23 Desember 2013 dengan jangka waktu 30 tahun.</p> <p>Pada Oktober 2021, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Marriott International Indonesia (MII) dimana perjanjian berlaku sejak tanggal 26 November 2020. Kedua pihak sepakat untuk mengoperasikan Marriott Hotel Yogyakarta. Kerjasama tersebut berlaku efektif pada tanggal 26 November 2020 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2050.</p> <p>l. Pada November 2020, GPS mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Fairfield by Marriott Bekasi. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 November 2020 dengan jangka waktu 30 tahun.</p> <p>m. Pada November 2020, GPS mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Bekasi. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 November 2020 dengan jangka waktu 30 tahun.</p> <p>n. Pada tanggal 23 Maret 2022, Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) untuk mengoperasikan Aloft Surabaya Hotel. Diestimasikan bahwa Aloft Surabaya Hotel di Pakuwon City Mall akan beroperasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2026 dengan jangka waktu 25 tahun.</p> <p>o. Berdasarkan Perjanjian No. 28 tanggal 6 Februari 2023 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, notaris di Jakarta Pusat, CIP membeli beberapa bidang tanah di Batam dari PT Ekadi Trisakti Mas (ETM) dan PT Ekamas Mandiri Perkasa (EMP).</p> <p>p. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 07 dan No. 08 tanggal 10 Maret 2023 yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., notaris di Jakarta Pusat, Perusahaan membeli Four Points by Sheraton Kuta Hotel, Bali.</p> <p>q. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Marieyam, S.H., M.Kn., notaris di Semarang, pada bulan Agustus 2023, PP membeli beberapa bidang tanah di Semarang seluas 12,9 hektar dari PT Putra Wahid Sejahtera dan tiga pemilik tanah perorangan yang bukan merupakan afiliasi dengan Perusahaan.</p> | <p>j. In June 2017, PP entered into agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya, Pakuwon Indah and The Westin Surabaya. This agreement will be effective on July 1, 2019 for a period of 20 years, and will end on December 31, 2039.</p> <p>k. On November 25, 2020, PP and PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP) agreed to enter into an asset sale and purchase agreement in the form of shopping centers and hotels.</p> <p>DMDP has entered into an agreement with PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) related to operations of Marriott Hotel Yogyakarta. This agreement has been effective since December 23, 2013 for the period of 30 years.</p> <p>In October 2021, PP entered into a cooperation agreement with PT Marriott International Indonesia (MII) where the agreement is effective on November 26, 2020. Both parties agreed to operate the Marriott Hotel Yogyakarta. The cooperation is effective on November 26, 2020 and will end on December 31, 2050.</p> <p>l. In November 2020, GPS entered into an agreement with LHII related to operations of Fairfield by Marriott Bekasi. This agreement has been effective since November 16, 2020 for the period of 30 years.</p> <p>m. In November 2020, GPS entered into an agreement with LHII related to operations of Four Points by Sheraton Bekasi. This agreement has been effective since November 16, 2020 for the period of 30 years.</p> <p>n. On March 23, 2022, the Company entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) to operate Aloft Surabaya Hotel. Aloft Surabaya Hotel at Pakuwon City Mall is expected to start operation no later than December 31, 2026 for the period of 25 years.</p> <p>o. Based on Agreement No. 28 dated February 6, 2023, made by Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, notary in Central Jakarta, CIP purchased several lots of land in Batam from PT Ekadi Trisakti Mas (ETM) and PT Ekamas Mandiri Perkasa (EMP).</p> <p>p. Based on Sale Purchase Agreement No. 07 and No. 08 dated March 10, 2023, made by Hartono, S.H. notary in Central Jakarta, the Company purchased Four Points by Sheraton Kuta Hotel, Bali.</p> <p>q. Based on the Sale and Purchase Agreement made by Marieyam, S.H., M.Kn., notary in Semarang, in August 2023, PP purchased several plots of land in Semarang covering an area of 12.9 hectare from PT Putra Wahid Sejahtera and three individual land owners which not affiliated with the Company.</p> |
|--|--|

- r. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Marieyam, S.H., M.Kn., notaris di Semarang, pada bulan Juni 2024, PP kembali membeli beberapa bidang tanah di Semarang seluas 5,2 hektar dari PT Putra Wahid Sejahtera dan satu pemilik tanah perorangan yang bukan merupakan afiliasi dengan Perusahaan.
- s. Pada September 2023, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Kuta Hotel, Bali. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 11 September 2023 dan berakhir tanggal 30 November 2041.
- t. Pada tanggal 12 September 2023, PNA mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Nusantara Hotel di Ibu Kota Negara Nusantara. Diestimasikan bahwa Four Points by Sheraton Nusantara Hotel akan beroperasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2029 dengan jangka waktu 25 tahun.
- u. Pada tanggal 12 September 2023, PNA mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Nusantara, a Tribute Portfolio Hotel di Ibu Kota Negara Nusantara. Diestimasikan bahwa Nusantara, a Tribute Portfolio Hotel akan beroperasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2029 dengan jangka waktu 25 tahun.
- v. Pada tanggal 12 September 2023, PNA mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan The Westin Nusantara di Ibu Kota Negara Nusantara. Diestimasikan bahwa The Westin Nusantara akan beroperasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2029 dengan jangka waktu 25 tahun.
- w. Perjanjian sewa operasi (Grup sebagai pesewa)

Analisis jatuh tempo sewa pembayaran sewa yang tidak didiskontokan

	2025	2024	
	Rp '000	Rp '000	
Tahun 1	2,066,231	1,717,771	Year 1
Tahun 2	1,053,972	1,230,752	Year 2
Tahun 3	626,151	671,968	Year 3
Tahun 4	305,749	346,189	Year 4
Tahun 5	111,635	143,155	Year 5
Tahun 6 dan selanjutnya	307,935	332,936	Year 6 onwards
Jumlah	<u>4,471,673</u>	<u>4,442,772</u>	Total

- x. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Giovani Morischa Prima Kartikasari S.H, M.Kn., notaris di Yogyakarta, pada bulan Juli 2024, PP membeli sebidang tanah di Condongcatur, Yogyakarta, seluas 0,6 hektar dari PT Delta Merlin Dunia Properti.
- y. Pada 20 Agustus 2024, EPH mengadakan perjanjian kerjasama dengan Starwood, untuk mengoperasikan Jakarta Marriott Hotel Kota Kasablanka dan The Jakarta Edition Hotel. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

- r. Based on the Sale and Purchase Agreement made by Marieyam, S.H., M.Kn., notary in Semarang, in June 2024, PP purchased several plots of land in Semarang covering an area of 5.2 hectare from PT Putra Wahid Sejahtera and one individual land owners which not affiliated with the Company.
- s. In September 2023, the Company entered into an agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Kuta Hotel, Bali. This agreement has been effective since September 11, 2023 and will end on November 30, 2041.
- t. On September 12, 2023, PNA entered into an agreements with LHII to operate Four Points by Sheraton Nusantara Hotel in Ibu Kota Negara Nusantara. Four Points by Sheraton Nusantara Hotel is expected to start operation no later than December 31, 2029 for the period of 25 years.
- u. On September 12, 2023, PNA entered into an agreements with LHII to operate Nusantara, a Tribute Portfolio Hotel in Ibu Kota Negara Nusantara. Nusantara, a Tribute Portfolio Hotel is expected to start operation no later than December 31, 2029 for the period of 25 years.
- v. On September 12, 2023, PNA entered into an agreements with LHII to operate The Westin Nusantara in Ibu Kota Negara Nusantara. The Westin Nusantara is expected to start operation no later than December 31, 2029 for the period of 25 years.
- w. Operating lease arrangements (the Group as lessor)

Maturity analysis of undiscounted lease payments from operating leases

- x. Based on the Sale and Purchase Agreement made by Giovani Morischa Prima Kartikasari S.H, M.Kn., notary in Yogyakarta, in July 2024, PP purchased several plots of land in Condongcatur, Yogyakarta, covering an area of 0.6 hectare from PT Delta Merlin Dunia Properti.
- y. On August 20, 2024, EPH entered into agreement with Starwood related to operations of Jakarta Marriott Hotel Kota Kasablanka and The Jakarta Edition Hotel. These agreements are valid from the effective date for the period of 20 years from the year of full operation.

- z. Pada 20 Agustus 2024, CIP mengadakan perjanjian kerjasama dengan Starwood, untuk mengoperasikan Courtyard by Marriott Batam dan The Westin Batam. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.
- aa. Pada 6 September 2024, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan Starwood, untuk mengoperasikan Aloft Surabaya Pakuwon Indah. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal efektif dengan jangka waktu 20 tahun sejak tahun pengoperasian penuh.

- z. On August 20, 2024, CIP entered into agreement with Starwood related to operations of Courtyard by Marriott Batam and The Westin Batam. These agreements are valid from the effective date for the period of 20 years from the year of full operation.
- aa. On September 6, 2024, PP entered into agreement with Starwood related to operations of Aloft Surabaya Pakuwon Indah. This agreement is valid from the effective date for the period of 20 years from the year of full operation.

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

37. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

		30 September/September 30, 2025		31 Desember/December 31, 2024		
		Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp '000	Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp '000	
Aset						Assets
Kas dan setara kas	US\$	23,692,690	395,194,066	27,110,365	438,157,727	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya - lancar	US\$	6,526,738	108,865,996	5,172,950	83,605,223	Other current financial assets
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	US\$	120,679,261	2,012,930,067	91,007,749	1,470,857,241	Other non-current financial assets
Jumlah aset			2,516,990,130		1,992,620,191	Total assets
Liabilities						Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	111,139	1,853,806	111,139	1,796,236	Trade accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	8,715,293	145,371,081	3,775,805	68,343,942	Accrued expenses
Utang obligasi	US\$	333,445,000	5,561,862,600	400,000,000	6,464,800,000	Bonds payable
Jumlah liabilitas			5,709,087,488		6,534,940,178	Total liabilities
Liabilitas - Bersih			(3,192,097,358)		(4,542,319,987)	Net Liabilities

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

		30 September/ September 30, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Mata uang		Rp	Rp	Foreign currencies
1 US\$		16,680.00	16,162.00	US\$ 1

38. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

38. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024
(Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2024
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD
ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (Continued)

	1 Januari / January 1, 2025	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	September 30 / September 30, 2025	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Liabilitas sewa	12,948,594	(6,700,000)	203,528	6,452,122	Lease liability
Notes 2028	6,435,906,999	(1,084,299,651)	187,421,382	5,539,028,730	Notes 2028
Jumlah	6,435,906,999	(1,090,999,651)	187,624,910	5,545,480,852	Total

	1 Januari / January 1, 2024	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember / December 31, 2024	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Liabilitas sewa	28,392,183	(22,529,900)	7,086,311	12,948,594	Lease liability
Notes 2028	6,129,757,037	-	306,149,962	6,435,906,999	Notes 2028
Jumlah	6,435,906,999	(22,529,900)	313,236,273	6,448,855,593	Total

PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS NONKAS

SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH ACTIVITIES

	2024 Rp '000	
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka	1,302,371	Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance
Penambahan properti investasi melalui utang	54,324,331	Increase in investment properties through incurrence of liabilities
Penambahan aset tetap melalui utang	8,334,844	Increase in property and equipment through incurrence of liabilities
Utang dividen	4,645,757	Dividend payable
Reklasifikasi dari persediaan - aset real estat ke properti investasi	12,251,784	Reclassification from inventories - real estate assets to investment properties
Reklasifikasi properti investasi ke persediaan - aset real estat	11,986,871	Reclassification of investment property to inventories - real estate assets

39. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

39. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

30 September/September 30, 2025						
Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ Financial assets at fair value through profit or loss	Aset keuangan pada biaya perolehan/ Financial assets at amortized cost	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ Financial assets at fair value through profit or loss	Aset keuangan pada biaya perolehan/ Financial assets at amortized cost	Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ Financial liabilities at fair value through profit or loss	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan/ Financial liabilities at amortized cost	
Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar						Current Financial Assets
Bank dan deposito berjangka	7,012,200,044	-	-	-	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	646,614,959	-	-	-	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	129,064,729	-	-	-	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	139,938,932	-	-	-	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar						Noncurrent Financial Assets
Aset keuangan lainnya	3,477,415,072	756,992,156	220,414,522	-	-	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	-	209,572,692	-	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	11,405,233,736	966,564,848	220,414,522	-	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek						Current Financial Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	308,604,491	-	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	185,900,631	-	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	319,041,575	-	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	-	-	-	Current maturities of long-term bank loans
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang						Noncurrent Financial Liabilities
Utang obligasi	-	-	-	5,539,028,730	-	Bonds payable
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	491,759,861	-	Derivative financial instruments
Uang jaminan penyewa	-	-	-	-	-	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	6,844,335,288	-	Total Financial Liabilities

31 Desember/December 31, 2024					
	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ <i>Financial assets at fair value through profit cost</i>	Aset keuangan pada PVT OCI Financial asset <i>at PVT OCI</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ <i>Financial liabilities at fair value through profit or loss</i>	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000
Aset Keuangan Lancar					Current Financial Assets
Bank dan deposito berjangka	9.152.589.505	-	-	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	451.003.050	-	-	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	140.761.173	-	-	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	117.501.449	-	-	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar					Noncurrent Financial Assets
Aset keuangan lainnya	1.520.145.430	287.960.290	186.504.595	-	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	-	201.450.185	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	11.382.000.607	489.410.475	186.504.595	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek					Current Financial Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	270.235.309	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	129.815.248	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	272.444.718	Accrued expenses
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang					Noncurrent Financial Liabilities
Utang obligasi	-	-	-	6.435.906.999	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	-	-	471.729.264	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	7.580.131.538	Total Financial Liabilities

40. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

A. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

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

i. Manajemen risiko mata uang asing

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing seperti pinjaman dan bunga pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dolar Amerika Serikat. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 dinyatakan pada Catatan 37.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 1% (2024: 2%) dalam Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat yang relevan. 1% pada 2025 (2024: 2%) adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen

40. FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

A. Financial Risk Management Objectives and Policies

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

i. Foreign currency risk management

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions such as borrowings and accrued interest on such borrowings denominated in foreign currency.

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the U.S. Dollar. The Group's monetary assets and liabilities open position at September 30, 2025 and December 31, 2024 is detailed in Note 37.

The following table details the Group's sensitivity to a 1% (2024: 2%) increase/decrease in the Rupiah against U.S. Dollar. 1% in 2025 (2024: 2%) is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's

terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing.

Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya untuk perubahan 1% pada tahun 2025 (2024: 2%) dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rupiah menguat 1% dan 1% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 1% dan 1% dari Rupiah terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates.

The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 1% change in foreign currency rates in 2025 (2024: 2%). The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rupiah strengthens 1% and 1% against the relevant currency. For a 1% and 1% weakening of the Rupiah against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

	2025	2024	
	Rp '000	Rp '000	
Laba rugi	38,772,817	110,778,056	Profit or loss
Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo utang obligasi dan biaya yang masih harus dibayar dalam mata uang Dolar Amerika Serikat pada akhir periode pelaporan.			
Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat untuk meningkatkan kemampuannya mengelola resiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari Notes 2028 (Catatan 21).			

This is mainly attributable to the exposure to outstanding U.S. Dollar denominated bonds payable and accrued interest at the end of the reporting period.

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against U.S. Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its Notes 2028 (Note 21).

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Grup terekspos risiko suku bunga melalui dampak perubahan suku bunga dari utang obligasi.

Tidak ada analisis sensitivitas yang disiapkan karena Grup tidak mengharapkan efek material pada laba atau rugi Grup yang timbul dari efek perubahan yang mungkin terjadi terhadap suku bunga pada utang obligasi pada akhir periode pelaporan karena dikenakan tingkat bunga tetap.

ii. Interest rate risk management

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of interest rate changes on bonds payable.

No sensitivity analysis is prepared as the Group does not expect any material effect on the Group's profit or loss and equity arising from the effects of reasonably possible changes to interest rates on bonds payable at the end of the reporting period since it is subject to fixed interest rate.

iii. Manajemen risiko kredit

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.

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.

Kategori/ Category	Deskripsi/Description	Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL
Lancar/ Performing	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.	ECL 12 bulan/ 12-month ECL
Dicadangkan/ Doubtful	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL - not credit-impaired
Gagal bayar/ In default	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ Lifetime ECL - credit-impaired
Penghapusan/ Write-off	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.	Saldo dihapuskan/ Amount is written off

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

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

	Peringkat Kredit External/ External Credit Rating	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp '000	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp '000	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp '000	
<u>30 September 2025</u>							<u>September 30, 2025</u>
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	7,012,200,044	-	7,012,200,044	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya - lancar (Catatan 6)	AAA	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	658,936,065	(12,321,106)	646,614,959	Other current financial assets (Note 6)
Aset keuangan lainnya - tidak lancar (Catatan 6)	A, BBB, BBB-	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	4,472,410,904	(17,589,154)	4,454,821,750	Other non-current financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	131,618,883	(2,554,154)	129,064,729	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	N/A	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	139,938,932	-	139,938,932	Other accounts receivable from third parties
					<u>(32,464,414)</u>		

	Peringkat Kredit External/ Credit Rating	Peringkat Kredit Internal/ Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp '000	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp '000	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp '000	
<u>31 Desember 2024</u>							<u>December 31, 2024</u>
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	9.152.589.505	-	9.152.589.505	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya - lancar (Catatan 6)	AAA	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	452.675.869	(1.672.819)	451.003.050	Other current financial assets (Note 6)
Aset keuangan lainnya - tidak lancar (Catatan 6)	A, BBB, BBB-	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	2.025.253.402	(30.643.087)	1.994.610.315	Other non-current financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	143.314.121	(2.552.948)	140.761.173	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	N/A	Lancar/ Performing	EC L 12 bulan/12-month ECL	117.501.449	-	117.501.449	Other accounts receivable from third parties
					<u>(34.868.854)</u>		

(i) Untuk piutang usaha, Grup mempertimbangkan bahwa tidak terdapat peningkatan signifikan atas resiko gagal kredit atas piutang usaha semenjak pengakuan awal. Dalam menentukan ECL, Grup telah mempertimbangkan penerimaan kas, disesuaikan terhadap faktor yang spesifik atas mitra serta kondisi ekonomi umum atas industri dan menilai bahwa piutang memiliki kerugian kredit yang tidak material.

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

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

iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan panjang. Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

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

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

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

iv. Liquidity risk management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management which is in accordance with the liquidity requirement and the short-term, medium-term and long-term funding. The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ <i>Weighted average effective interest rate</i>	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	1 sampai 5 tahun/ <i>1 to 5 years</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
		Rp '000	Rp '000	Rp '000
30 September 2025				
Instrumen tanpa bunga				
Utang usaha kepada pihak ketiga		308,604,491	-	308,604,491
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		185,900,631	-	185,900,631
Biaya yang masih harus dibayar		319,041,575	-	319,041,575
Uang jaminan penyewa		-	491,759,861	491,759,861
Instrumen tingkat bunga tetap				
Utang obligasi	4.88%	271,140,802	6,104,144,204	6,375,285,006
Jumlah		1,084,687,499	6,595,904,065	7,680,591,564

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ <i>Weighted average effective interest rate</i>	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	1 sampai 5 tahun/ <i>1 to 5 years</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
		Rp '000	Rp '000	Rp '000
31 Desember 2024				
Instrumen tanpa bunga				
Utang usaha kepada pihak ketiga		270,235,309	-	270,235,309
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		129,815,248	-	129,815,248
Biaya yang masih harus dibayar		272,444,718	-	272,444,718
Uang jaminan penyewa		-	471,729,264	471,729,264
Instrumen tingkat bunga tetap				
Utang obligasi	4.88%	315,159,000	7,252,698,000	7,567,857,000
Jumlah		987,654,275	7,724,427,264	8,712,081,539

Tabel berikut merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkan informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup mengingat likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

September 30, 2025

Non-interest bearing	
Trade accounts payable to third parties	308,604,491
Other accounts payable to third parties	185,900,631
Accrued expenses	319,041,575
Tenants' deposits	491,759,861
Fixed interest rate instruments	
Bonds payable	6,375,285,006
Total	7,680,591,564

December 31, 2024

Non-interest bearing	
Trade accounts payable to third parties	270,235,309
Other accounts payable to third parties	129,815,248
Accrued expenses	272,444,718
Tenants' deposits	471,729,264
Fixed interest rate instruments	
Bonds payable	7,567,857,000
Total	8,712,081,539

The following tables detail the Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The tables have been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand the Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024
(Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2024
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD
ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (Continued)

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ <i>Weighted average effective interest rate</i>	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	1 sampai 5 tahun/ <i>1 to 5 years</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000		
30 September 2025					September 30, 2025
Tanpa bunga					Non-interest bearing
Kas di Bank	435,165,258	-	435,165,258		Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	60,716,732	-	60,716,732		Fund for replacement of hotel furniture fixture and equipment
Piutang usaha dari pihak ketiga	129,064,729	-	129,064,729		Trade account receivable from third parties
Piutang lain lain dari pihak ketiga	139,938,932	-	139,938,932		Other account receivable from third parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	220,414,522	-	220,414,522		Listed equity securities
Instrumen tingkat bunga variabel					Variable interest rate instruments
Deposito berjangka	0,50% - 7,60%	6,639,563,309	-	6,639,563,309	Time deposit
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	1,21% - 7,50%	272,590,107	-	272,590,107	Restricted time deposits
Obligasi	0,70% - 7,78%	321,971,936	-	321,971,936	Bonds
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Obligasi	-	3,477,415,072	3,477,415,072		Bonds
Reksadana		222,686,384	222,686,384		Mutual Fund
Pengelolaan Dana Nasabah Individu (PDNI)		534,305,773	534,305,773		Individual Customer Fund Management
Jumlah	8,219,425,524	4,234,407,228	12,453,832,752	Total	
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ <i>Weighted average effective interest rate</i>	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	1 sampai 5 tahun/ <i>1 to 5 years</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000		
31 Desember 2024					December 31, 2024
Tanpa bunga					Non-interest bearing
Kas di bank	349.550.894	-	349.550.894		Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	49.543.549	-	49.543.549		Fund for replacement of hotel furniture , fixture and equipment
Piutang usaha dari pihak ketiga	140.761.173	-	140.761.173		Trade account receivable from third parties
Piutang lain lain dari pihak ketiga	117.501.449	-	117.501.449		Other account receivable from third parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	186.504.595	-	186.504.595		Listed equity securities
Instrumen tingkat bunga variabel					Variable interest rate instruments
Deposito berjangka	0,75% - 7,50%	8.803.038.611	-	8.803.038.611	Time deposit
Aset keuangan lancar lainnya					Other current financial assets
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	0,75% - 3,75%	280.576.057	-	280.576.057	Restricted time deposits
Obligasi	0,70% - 7,78%	122.556.263	-	122.556.263	Bonds
Aset keuangan tidak lancar lainnya					Other noncurrent financial assets
Obligasi	0,70% - 7,78%	-	1.520.145.430	1.520.145.430	Bonds
Pengelolaan Dana Nasabah Individu		-	287.960.290	287.960.290	Individual Customer Fund Management
Jumlah	10.050.032.591	1.808.105.720	11.858.138.311	Total	

Jumlah yang dicakup di atas untuk suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Tabel berikut merinci analisis likuiditas Grup untuk instrumen derivatif keuangan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas masuk dan arus kas keluar bersih tidak didiskontokan

The amounts included above for variable interest rate financial liabilities are subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

The following table details the Group's liquidity analysis for its derivative financial instruments. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual net

kontraktual dari instrumen derivatif yang diselesaikan secara neto, dan arus masuk dan arus kas keluar bruto tidak didiskontokan atas derivatif tersebut yang mengharuskan penyelesaian secara bruto. Ketika jumlah utang atau piutang tidak tetap, jumlah yang diungkapkan telah ditentukan dengan mengacu pada suku bunga diproyeksikan seperti yang digambarkan oleh kurva *yield* pada akhir periode pelaporan.

cash inflows and outflows on derivative instruments that settle on a net basis, and the undiscounted gross inflows and outflows on those derivatives that require gross settlement. When the amount payable or receivable is not fixed, the amount disclosed has been determined by reference to the projected interest rates as illustrated by the yield curves at the end of the reporting period.

	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i> Rp '000	1-5 tahun <i>1-5 years</i> Rp '000	Diatas 5 tahun/ <i>5+ years</i> Rp '000	
30 September 2025				September 30, 2025
Penyelesaian bersih:				Net settled:
Aset				Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	209,572,692	-	Derivative financial instruments
31 Desember 2024				December 31, 2024
Penyelesaian bersih:				Net settled:
Aset				Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	201,450,185	-	Derivative financial instruments

B. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup dan memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), utang obligasi (Catatan 20) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22), tambahan modal disetor (Catatan 23), Penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 24).

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

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2023.

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September/ <i>September 30,</i> 2025 Rp '000	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2024 Rp '000	
Pinjaman	5,539,028,730	6,435,906,999	Debt
Kas dan setara kas	7,014,011,835	9,154,064,042	Cash and cash equivalents
Kelebihan kas dan setara kas - bersih	(1,474,983,105)	(2,718,157,043)	Excess of cash and cash equivalent
Ekuitas	26,237,110,274	24,741,997,338	Equity
Rasio kelebihan kas dan setara kas bersih terhadap ekuitas	-5.62%	-10.99%	Net excess of cash and cash equivalent to equity ratio

B. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), bonds payable (Note 20) and shareholders' equity, consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), other comprehensive income, retained earnings and non-controlling interests (Note 24).

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

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2023.

The gearing ratio as of September 30, 2025 and December 31, 2024, is as follows:

41. PENGUKURAN NILAI WAJAR

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Kecuali sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya karena jangka pendek atau berdasarkan bunga pasar.

	Nilai tercatat/ <i>Carrying amount</i>
	Rp '000
<u>30 September 2025</u>	
Investasi obligasi	3,790,723,192
Utang obligasi	5,539,028,730
<u>31 Desember 2024</u>	
Investasi obligasi	1,641,028,874
Utang obligasi	6,435,906,999

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

Nilai wajar instrumen derivatif dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset dan liabilitas Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar berdasarkan pada:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

41. FAIR VALUE MEASUREMENTS

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Except as detailed in the following table, the management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values due to short term or carry market interest.

	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>
	Rp '000
<u>September 30, 2025</u>	
Investment in bonds	3,869,073,562
Bonds payable	5,483,718,430
<u>December 31, 2024</u>	
Investment in bonds	1,615,822,344
Bonds payable	6,204,407,424

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

The fair values of derivative instruments are calculated using quoted prices. Where such price are not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilities

The following table summarizes the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024
(Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2024
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD
ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (Continued)

30 September 2025	Tingkat 1/ Level 1 Rp '000	Tingkat 2/ Level 2 Rp '000	Tingkat 3/ Level 3 Rp '000	Jumlah/ Total Rp '000	September 30, 2025
<u>Aset yang diukur pada nilai wajar</u>					Asset measured of fair value
Aset keuangan					Financial assets
Aset keuangan pada FVTOCI					Financial assets at FVTOCI
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	220,414,522				Listed equity securities
Aset keuangan pada FVTPL					Financial assets at FVTPL
Instrumen keuangan derivatif	-	209,572,692	-	209,572,692	Financial instrument derivative
Pengelolaan Dana Nasabah Individu		534,305,773		534,305,773	Individual Customer Fund Management
Reksadana		222,686,384		222,686,384	Mutual Fund
<u>Aset yang nilai wajarnya diungkapkan</u>					Assets for which fair values are disclosed
Aset non keuangan					Non financial assets
Properti investasi dan aset tetap	-	-	36,439,314,859	36,439,314,859	Investment properties and property and equipments
<u>Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan</u>					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	5,483,718,430	-	-	5,483,718,430	Bond payable
31 Desember 2024	Tingkat 1/ Level 1 Rp '000	Tingkat 2/ Level 2 Rp '000	Tingkat 3/ Level 3 Rp '000	Jumlah/ Total Rp '000	December 31, 2024
<u>Aset yang diukur pada nilai wajar</u>					Asset measured of fair value
Aset keuangan					Financial assets
Aset keuangan pada FVTOCI					Financial assets at FVTOCI
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	186.504.595	-	-	186.504.595	Listed equity securities
Aset keuangan pada FVTPL					Financial assets at FVTPL
Instrumen keuangan derivatif	-	201.450.184	-	201.450.184	Financial instrument derivative
Pengelolaan Dana Nasabah Individu	-	287.960.290	-	287.960.290	Individual Customer Fund Management
<u>Aset yang nilai wajarnya diungkapkan</u>					Assets for which fair values are disclosed
Aset nonkeuangan					Non-financial assets
Properti investasi dan aset tetap	-	-	36.439.314.859	36.439.314.859	Investment properties and property and equipments
<u>Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan</u>					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	6.204.407.424	-	-	6.204.407.424	Bond payable

42. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 95 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 28 Oktober 2025.

42. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 95 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issuance by the Board of Directors on October 28, 2025.