PT Jakarta International Hotels & Development Tbk dan Entitas Anak/ *and Its Subsidiaries*

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements
Pada Tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit) serta Untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)/
As of September 30, 2026 (Unaudited) and December 31, 2025 (Audited) and For the Nine Months Periods Ended September 30, 2026 and 2025 (Unaudited)

PT JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS & DEVELOPMENT Tbk
Gedung Artha Graha Lantai 15
Kawasan Niaga Terpadu Sudirman
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190 - Indonesia
Phone : (62-21) 515 2555
Facsimile : (62-21) 515 2526, 5152546
E-mail : jihd@jihd.co.id
Website : www.jihd.co.id

Ref. No.: 0179/AKT-DIR/JIHD/X/2026

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 DAN
31 DESEMBER 2025 SERTA UNTUK
PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025

**PT JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS &
DEVELOPMENT Tbk DAN
ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama/*Name* : Santoso Gunara
   Alamat Kantor/*Office address* : Gedung Artha Graha Lantai 15
   Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53
   Jakarta 12190
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Jl. Kembang Murni Blok K 2/9 RT.008 RW. 002
   Kembangan
   Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Telephone number* : 5152555
   Jabatan/*Title* : Presiden Direktur/*President Director*

2. Nama/*Name* : Lanny Pujilestari Liga
   Alamat Kantor/*Office address* : Gedung Artha Graha Lantai 15
   Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53
   Jakarta 12190
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Kb. Kacang II/84-A RT.005 RW.002
   Tanah Abang
   Jakarta Pusat
   Nomor Telepon/*Telephone number* : 5152555
   Jabatan/*Title* : Direktur/*Director*

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 2025.

DIRECTORS' STATEMENT
ON THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS AS OF
SEPTEMBER 30, 2026 AND
DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE
NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

**PT JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS &
DEVELOPMENT Tbk AND
ITS SUBSIDIARIES**

We, the undersigned:

declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company and its Subsidiaries' consolidated financial statements as of September 30, 2026 and December 31, 2025 and for the nine months period ended September 30, 2026 and 2025.

2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan

   b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.

4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

2. The Company and its Subsidiaries' consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company and its Subsidiaries' consolidated financial statements, and

   b. The Company and its Subsidiaries' consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.

4. We are responsible for the Company and its subsidiaries' internal control system.

This statement has been made truthfully.

30 Oktober 2026/*October 30, 2026*



Santoso Gunara	**Lanny Pujilestari Liga**
Presiden Direktur/	**Direktur/*Director***
President Director	

DAFTAR ISI/*TABLE OF CONTENTS*

	Halaman/ *Page*
- Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/*Consolidated Statements of Financial Position* ……..	1-2
- Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income* ……...	3
- Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian/*Consolidated Statements of Changes in Equity*	4
- Laporan Arus Kas Konsolidasian/*Consolidated Statements of Cash Flows*	5
- Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/*Notes to Consolidated Financial Statements*	6-89

PT JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS & DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS & DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Financial Position
September 30, 2026 (Unaudited) and December 31, 2025 (Audited)
(Figures are Presented in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	Catatan/ *Notes*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	780.010.919	5	562.654.600	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 31.074.225 dan Rp 32.933.129 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025		6		Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 31,074,225 and Rp 32,933,129 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Pihak berelasi	6.288.890		7.802.733	Related parties
Pihak ketiga	20.684.911		37.465.421	Third parties
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 6.500.000 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025		7		Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 6,500,000 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Pihak berelasi	124.010		2.781.870	Related parties
Pihak ketiga	20.239.351		21.123.747	Third parties
Persediaan	39.375.890	8	40.339.301	Inventories
Pajak dibayar di muka	12.521.121	9	10.195.960	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	19.665.280	10	12.894.629	Prepaid expenses
Aset lancar lain-lain	151.782.079	15	21.148.114	Other current assets
Jumlah Aset Lancar	**1.050.692.451**		**716.406.375**	**Total Current Assets**
ASET TIDAK LANCAR				**NONCURRENT ASSETS**
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 21.531.013 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025		7		Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 21,531,013 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Pihak berelasi	13.475.274		8.728.987	Related parties
Pihak ketiga	9.017.502		6.800.000	Third parties
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 32.578.773 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	2.164.645.875	8	2.153.130.471	Inventories - net of allowance for decline in value of Rp 32,578,773 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Biaya dibayar di muka	4.855.864	10	7.404.891	Prepaid expenses
Investasi saham	1.452.631.202	11	1.076.358.177	Investments in shares of stock
Aset pengampunan pajak	3.062.773	4	3.062.773	Tax amnesty assets
Aset pajak tangguhan - bersih	81.528.006	35	91.380.870	Deferred tax assets - net
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 1.546.986.065 dan Rp 1.493.813.577 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	1.226.041.236	12	1.377.206.871	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 1,546,986,065 and Rp 1,493,813,577 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.575.050.123 dan Rp 2.517.000.850 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	809.105.673	13	843.560.435	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 2,575,050,123 and Rp 2,517,000,850 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Goodwill	19.255.456	14	19.255.456	Goodwill
Aset tidak lancar lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 44.622.046 dan Rp 47.672.046 masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	666.131.545	15	161.038.066	Other noncurrent assets - net allowance for impairment of Rp 44,622,046 and Rp 47,672,046 as of September 30, 2026 and December 31, 2025, respectively
Jumlah Aset Tidak Lancar	**6.449.750.406**		**5.747.926.997**	**Total Noncurrent Assets**
JUMLAH ASET	**7.500.442.857**		**6.464.333.372**	**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.

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	Catatan/ *Notes*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS				**LIABILITIES**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang bank jangka pendek	-	16	56.531.924	Short-term bank loans
Utang usaha		17		Trade accounts payable
Pihak berelasi	347.667		896.874	Related parties
Pihak ketiga	57.849.254		74.466.895	Third parties
Utang pajak	25.742.365	18	30.821.319	Taxes payable
Beban akrual	164.836.102	19	165.723.516	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka	149.845.192	21	143.557.914	Unearned revenues
Cadangan untuk penggantian peralatan usaha	14.374.131		16.465.234	Reserve for replacement of operating equipment
Liabilitas jangka pendek lain-lain	484.420.051	24	397.747.225	Other current liabilities
Bagian liabilitas jangka panjang - yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current portion of long-term liabilities
Utang bank jangka panjang	52.915.050	25	50.374.901	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	2.383.651	20	3.356.313	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**952.713.463**		**939.942.115**	**Total Current Liabilities**
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NONCURRENT LIABILITIES**
Taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana, fasilitas umum dan sosial	171.119.328	22	179.528.933	Estimated liability for infrastructure development, public and social facilities
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	90.882.331	34	87.151.462	Long-term employee benefits liability
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	9.837.466	21	15.614.535	Unearned revenues - net of current portion
Pendapatan ditangguhkan	7.618.438	23	7.618.438	Deferred revenues
Liabilitas jangka panjang lain-lain	678.085.843	24	608.342.141	Other noncurrent liabilities
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term liabilities - net of current portion
Utang bank jangka panjang	521.843.630	25	86.621.957	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	440.353	20	1.335.060	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**1.479.827.389**		**986.212.526**	**Total Noncurrent Liabilities**
Jumlah Liabilitas	**2.432.540.852**		**1.926.154.641**	**Total Liabilities**
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				**Equity Attributable to Owners of the Parent Company**
Modal saham - nilai nominal Rp 500 (dalam Rupiah penuh) per saham				Capital stock - Rp 500 (in full Rupiah) par value per share
Modal dasar - 3.000.000.000 saham				Authorized - 3,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.329.040.482 saham	1.164.520.241	27	1.164.520.241	Issued and fully paid - 2,329,040,482 shares
Tambahan modal disetor - bersih	655.921.361	28	655.921.361	Additional paid-in capital - net
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	388.264.369		388.264.369	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	10		10	Exchange difference arising from financial statements translation
Saldo laba	1.634.267.335		1.296.329.161	Retained earnings
Jumlah	3.842.973.316		3.505.035.142	Total
Kepentingan Nonpengendali	**1.224.928.689**	**29**	**1.033.143.589**	**Non-controlling Interests**
Jumlah Ekuitas	**5.067.902.005**		**4.538.178.731**	**Total Equity**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**7.500.442.857**		**6.464.333.372**	**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 JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS & DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Periode-periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA INTERNATIONAL HOTELS & DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
For the Nine Months Periods Ended September 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Figures are Presented in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	Catatan/ *Notes*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
PENDAPATAN USAHA	1.196.198.953	30	1.187.629.227	**REVENUES**
BEBAN POKOK PENJUALAN	259.943.929	31	258.532.974	**COST OF REVENUES**
LABA KOTOR	936.255.024		929.096.253	**GROSS PROFIT**
BEBAN USAHA				**OPERATING EXPENSES**
Penjualan	23.792.202		20.173.602	Selling
Umum dan administrasi	919.367.556	32	837.720.155	General and administrative
Pajak final	86.043.080		62.257.546	Final tax
Jumlah Beban Usaha	1.029.202.838		920.151.303	Total Operating Expenses
LABA (RUGI) USAHA	(92.947.814)		8.944.950	**PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS**
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				**OTHER INCOME (EXPENSES)**
Pendapatan sewa dan pengelolaan kawasan	217.452.475	33	196.201.399	Revenue from rental and estate management
Pendapatan bunga	22.158.229		14.829.066	Interest income
Bagian laba entitas asosiasi dan ventura bersama	37.830.026		2.559.868	Share in net income of associates and joint ventures
Keuntungan selisih kurs mata uang asing - bersih	4.268.289		1.428.732	Gain on foreign exchange - net
Beban bunga dan beban keuangan lainnya	(23.404.189)		(16.176.333)	Interest expense and other financial charges
Lain-lain - bersih	397.720.791		8.366.075	Others - net
Penghasilan Lain-lain - Bersih	656.025.621		207.208.807	Other Income - net
LABA SEBELUM PAJAK	563.077.807		216.153.757	**PROFIT BEFORE TAX**
BEBAN PAJAK		35		**TAX EXPENSE**
Pajak kini	23.808.738		17.740.848	Current tax
Pajak tangguhan	9.785.309		9.740.774	Deferred tax
Beban Pajak - Bersih	33.594.047		27.481.622	Tax Expense - Net
LABA PERIODE BERJALAN	529.483.760		188.672.135	**PROFIT FOR THE PERIOD**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit and loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - bersih	239.514	34	350.712	Remeasurement of defined benefit liability - net
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain - Setelah Pajak	239.514		350.712	Total Other Comprehensive Income - Net of Tax
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	529.723.274		189.022.847	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME**
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				**Profit for the period attributable to:**
Pemilik Entitas Induk	337.698.660		56.023.396	Owners of the Parent Company
Kepentingan nonpengendali	191.785.100		132.648.739	Non-controlling interests
Jumlah	529.483.760		188.672.135	**Total**
Jumlah penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				**Total comprehensive income attributable to:**
Pemilik Entitas Induk	337.938.174		56.374.108	Owners of the Parent Company
Kepentingan nonpengendali	191.785.100	29	132.648.739	Non-controlling interests
Jumlah	529.723.274		189.022.847	**Total**
LABA PER SAHAM (dalam Rupiah penuh)	144,99	36	24,05	**EARNINGS PER SHARE (in full Rupiah)**

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

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

		Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Owners of the Parent Company*								
	Catatan/ *Notes*	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Issued and Fully Paid Capital Stock*	Tambahan Modal Disetor - Bersih/ *Additional Paid-in Capital - Net*	Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali/ *Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests*	Selisih Kurs Penjabaran Laporan Keuangan/ *Exchange Difference from Financial Statements Translation*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*	Jumlah/ *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2025		**1.164.520.241**	**655.921.361**	**388.264.369**	**8**	**1.493.134.372**	**3.701.840.351**	**1.114.814.650**	**4.816.655.001**	**Balance as of January 1, 2025**
Penghasilan Komprehensif										**Comprehensive Income**
Laba periode berjalan		-	-	-	-	56.023.396	56.023.396	132.648.739	188.672.135	Profit for the period
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - bersih	34, 35	-	-	-	-	350.712	350.712	-	350.712	Remeasurement of defined benefit liability - net
Jumlah penghasilan komprehensif		-	-	-	-	56.374.108	56.374.108	132.648.739	189.022.847	**Total comprehensive income**
Saldo pada tanggal 30 September 2025		**1.164.520.241**	**655.921.361**	**388.264.369**	**8**	**1.549.508.480**	**3.758.214.459**	**1.247.463.389**	**5.005.677.848**	**Balance as of September 30, 2025**
Saldo pada tanggal 1 Januari 2026		**1.164.520.241**	**655.921.361**	**388.264.369**	**10**	**1.296.329.161**	**3.505.035.142**	**1.033.143.589**	**4.538.178.731**	**Balance as of January 1, 2026**
Penghasilan Komprehensif										**Comprehensive Income**
Laba periode berjalan		-	-	-	-	337.698.660	337.698.660	191.785.100	529.483.760	Profit for the period
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - bersih	34, 35	-	-	-	-	239.514	239.514	-	239.514	Remeasurement of defined benefit liability - net
Jumlah penghasilan komprehensif		-	-	-	-	337.938.174	337.938.174	191.785.100	529.723.274	**Total comprehensive income**
Saldo pada tanggal 30 September 2026		**1.164.520.241**	**655.921.361**	**388.264.369**	**10**	**1.634.267.335**	**3.842.973.316**	**1.224.928.689**	**5.067.902.005**	**Balance as of September 30, 2026**

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

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

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	Catatan/ Notes	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan kas dari pelanggan	1.434.230.771		1.388.815.489	Cash receipts from customers
Pembayaran kas untuk/kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(950.918.031)		(954.748.067)	Cash paid for/to suppliers, employees and others
Penerimaan setoran jaminan	19.979.054		33.137.915	Security deposits received
Kas Bersih Diperoleh dari Operasi	503.291.794		467.205.337	Net Cash Generated from Operations
Pembayaran pajak penghasilan	(115.678.472)		(80.201.157)	Income taxes paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	387.613.322		387.004.180	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Penerimaan bunga	14.325.104		14.904.102	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	93.803		294.595	Proceeds from sale of property and equipment
Perolehan aset tetap	(43.073.970)	13	(38.529.407)	Acquisition of property and equipment
Perolehan properti investasi	(164.787.659)	12	(28.932.499)	Acquisition of investment properties
Penempatan investasi - bersih	(188.443.000)		-	Placement in investment - net
Kenaikan aset lain-lain - bersih	(11.623.124)		(14.508.517)	Increase in other assets - net
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(393.508.846)		(66.771.726)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penerimaan utang bank jangka panjang	475.000.000	25	-	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka pendek	-		44.390.499	Proceeds from short-term bank loans
Pembayaran:				Payments of:
Dividen kepada kepentingan nonpengendali entitas anak	(520.770)		(3.300.770)	Dividends to non-controlling interest in subsidiaries
Liabilitas Sewa	(1.867.369)		(1.776.662)	Lease Liabilities
Bunga dan beban keuangan lainnya	(22.099.674)		(17.050.806)	Interest and other financial charges
Utang bank jangka panjang	(37.399.999)	25	(26.500.000)	Long-term Bank loans
Utang bank jangka pendek	(56.531.924)		(32.627.632)	Short-term bank loans
Uang muka dividen kepada kepentingan nonpengendali entitas anak	(125.428.636)		(141.495.000)	Advanced dividends by subsidiaries to non-controling interest
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	231.151.628		(178.360.371)	Net Cash Provide by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	225.256.104		141.872.083	**NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	562.654.600		451.117.511	**AT THE BEGINNING OF THE YEAR**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(7.899.785)		(2.915.443)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	780.010.919		590.074.151	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD**

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 Jakarta International Hotels & Development Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 7 November 1969 dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1/1967 berdasarkan Akta No. 5 tanggal 7 November 1969 dari Soetrono Prawiroatmodjo, S.H., notaris di Jakarta, yang kemudian diubah dengan Akta No. 42 tanggal 27 Januari 1970 dari notaris yang sama. Akta tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 7 Juli 1970, Tambahan No. 214. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dengan Akta No. 25 tanggal 20 Juli 2023 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, penyesuaian maksud, tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020, serta perubahan beberapa ketentuan pasal Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0042363.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 24 Juli 2023.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha di bidang jasa akomodasi hotel dan pusat niaga beserta fasilitas-fasilitasnya, real estat dan konstruksi, dimana ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi hotel bintang, restoran, bar, apartemen hotel dan aktivitas konsultansi pariwisata. Perusahaan adalah pemilik Hotel Borobudur Jakarta (Hotel) yang dikelola oleh PT Dharma Harapan Raya.

Perusahaan memulai kegiatan operasi komersilnya pada tahun 1974. Kantor pusat Perusahaan berkedudukan di Gedung Artha Graha - Lantai 15, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman (KNTS), Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52 - 53, Jakarta.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Jakarta International Hotels & Development Tbk (the Company) was established on November 7, 1969 within the framework of the Foreign Capital Investment Law No. 1 of 1967 based on the Notarial Deed No. 5 dated November 7, 1969 of Soetrono Prawiroatmodjo, S.H., public notary in Jakarta, as amended by Notarial Deed No. 42 dated January 27, 1970, of the same notary. The Deed of Establishment was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 54 dated July 7, 1970, Supplement No. 214. The Company's Articles of Association have been amended several times, the latest amendment of which was covered by Notarial Deed No. 25 dated July 20, 2023 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., public notary in Jakarta in relation to adjustment of the purposes, objectives and business activities of the Company in accordance with the 2020 Indonesia Standard Industrial Classification (KBLI), and changes to several provisions of the Company's Articles of Association in order to adapt to the Financial Services Authority Regulations. This amendment has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0042363.AH.01.02.Tahun 2023 dated July 24, 2023.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the purposes and objectives of the Company is to engage in business of providing hotel services and commercial centers and its facilities, real estate and construction, where the scope of its activities includes conducting business in star hotels, restaurants, bars, hotel apartments, and tourism consulting activities. The Company is the owner of Hotel Borobudur Jakarta (the Hotel) which is being managed by PT Dharma Harapan Raya.

The Company started commercial operations in 1974. The Company's head office is located at Artha Graha Building - 15th Floor, Sudirman Central Business District (SCBD), Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52 - 53, Jakarta.

Dalam laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

In the consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saham Perusahaan yang ditempatkan dan disetor penuh berjumlah 2.329.040.482 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Informasi historis mengenai saham Perusahaan yang dicatatkan di bursa adalah sebagai berikut:

b. Public Offering of the Company's Shares

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Company's fully paid and issued shares totaling to 2,329,040,482 shares are listed on the Indonesia Stock Exchange. The historical information regarding the shares listing follows:

Tahun/ *Year*	Keterangan	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Description
1984	Penawaran Umum Saham Perdana	6.618.600	Initial Public Offering
1988	Penawaran Umum Saham Kedua	6.633.700	Second Public Offering
1989	Pencatatan Saham Pendiri	11.315.700	Listing of Founders' Shares
1991	Pencatatan Saham *Private Placement*	432.000	Listing of Private Placement of Shares
1992	Pencatatan Saham Pendiri	56.869.280	Listing of Founders' Shares
1992	Pencatatan Saham yang berasal dari Penukaran Waran	46.800.000	Listing of Shares Converted from Warrants
1994	Pencatatan Saham Bonus	257.338.560	Listing of Bonus Shares
1996	Penawaran Umum Terbatas I	579.011.760	Rights Issue I
2004	Pemecahan Nilai Nominal Saham	965.019.600	Stock Split
2011	Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	399.001.282	Additional Capital Stock without Pre-emptive Rights
	Jumlah	2.329.040.482	Total

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan memiliki penyertaan saham, langsung atau tidak langsung, dalam entitas anak berikut:

c. Consolidated Subsidiaries

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company has ownership interest, directly or indirectly, in the following subsidiaries:

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Domisili/ *Domicile*	Bidang Usaha/ *Scope of Activities*	Tahun Berdiri/ *Year of Establishment*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and December 31, 2025*	Jumlah Aset sebelum Eliminasi/ *Total Assets before Elimination* 30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31,2025*
Pemilikan Langsung/*Direct Ownership*						
PT Danayasa Arthatama (DA)	Jakarta	Real estat/*Real Estate*	1987	82,41	6.969.318.162	5.889.006.711
PT Panduneka Sejahtera (PS)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung perkantoran/ *Office building development and management*	1995	99,99	146.643.769	131.405.831
PT Dharma Harapan Raya (DHR)	Jakarta	Jasa manajemen perhotelan/ *Hotel management services*	1998	60,00	27.032.457	33.938.873
PT Jakarta International Hotels Management (JIHM) *)	Jakarta	Jasa manajemen perhotelan/ *Hotel management services*	1992	90,00	-	-
Pemilikan Tidak Langsung/*Indirect Ownership*						
Melalui DA / *Through DA*	Jakarta	Telekomunikasi, real estat, properti, hotel dan perdagangan/ *Telecommunications, real estate, property, hotel and trading*		lihat penyertaan saham DA pada entitas anak/ *see DA's investments in shares of stocks of subsidiaries*		

*) dihentikan sementara kegiatannya sehubungan dengan berdirinya DHR/
the commercial operations have temporarily ceased in relation to the establishment of DHR

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, DA memiliki penyertaan saham pada perusahaan-perusahaan berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, DA has ownership interests in the following companies:

Entitas Anak/ Subsidiary	*Domisili/ Domicile*	*Bidang Usaha/ Scope of Activities*	*Tahun Berdiri/ Year of Establishment*	*Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership* 30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and December 31, 2025*	*Jumlah Aset sebelum Eliminasi/ Total Assets before Elimination* 30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*
Pemilikan Langsung/*Direct Ownership*						
PT Artharaya Bintang Semesta (ABS)	Jakarta	Penyertaan saham/*Holding Company*	2016	63,64	1.253.638.398	1.073.999.842
PT Adinusa Puripratama (AP)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	930.745.092	933.745.010
PT Sanggata Lestari Utama (SLU)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	2012	100,00	686.161.985	663.403.619
PT Grahamas Adisentosa (GA) *)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	650.378.201	650.642.614
PT Artha Telekomindo (AT)	Jakarta	Telekomunikasi/*Telecommunication*	1993	100,00	504.446.966	456.630.306
PT Intigraha Arthayasa (IA) *)	Jakarta	Perhotelan, pariwisata dan kegiatan yang berkaitan/ *Hotel, tourism and related activities*	1995	100,00	321.511.865	321.507.409
PT Artharaya Unggul Abadi (AUA) *)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	152.633.401	152.633.401
PT Grahaputra Sentosa (GPS) *)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	139.889.706	135.713.669
PT Pandugraha Sejahtera (PGS) *)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	112.081.943	112.081.943
PT Nusagraha Adicitra (NA) *)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	102.833.899	102.833.899
PT Majumakmur Arthasentosa (MAS) *)	Jakarta	Pengembangan hotel dan apartemen/ *Development of hotel and apartments*	1995	51,00	82.791.670	82.341.473
PT Citra Wiradaya (CW)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	79.826.409	85.336.019
PT Panduneka Abadi (PA) *)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	100,00	69.085.472	69.085.472
PT Andana Utamagraha (AU)	Jakarta	Pengembangan apartemen/ *Development of apartments*	1995	51,00	17.950.660	17.910.075
PT Trinusa Wiragraha (TW) *)	Jakarta	Perdagangan/*Trading*	1995	99,20	3.079.421	3.079.421
PT Esagraha Puripratama (EP) *)	Jakarta	Perdagangan/*Trading*	1995	99,92	249.000	249.000
PT Pusatgraha Makmur (PGM) *)	Jakarta	Perdagangan/*Trading*	1994	99,60	49.500	49.500
PT Primagraha Majumakmur (PGMM) *)	Jakarta	Pengembangan real estat dan agen pemasaran apartemen/ *Development of real estate and marketing agent for apartment building*	1993	100,00	37.598	37.598
PT Adimas Utama (AMU) *)	Jakarta	Perdagangan/*Trading*	1995	99,20	18.200	18.200
PT Citra Adisarana (CA)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan hotel serta gedung perkantoran/ *Hotel construction and management, and office building management*	1995	99,99	-	-
Ace Equity Holdings Limited (ACE)	British Virgin Islands	Penyertaan saham/ *Holding Company*	2012	100,00	-	-
Pemilikan Langsung oleh Entitas Anak/ *Direct Ownership of Subsidiaries*						
PT Pacific Place Jakarta (PPJ) (oleh ABS/*by ABS)*	Jakarta	Pengembangan dan pengelolaan hotel, pusat perbelanjaan, apartemen dan gedung kantor/ *Development and management of hotel, shopping center, apartment and office building*	1995	55,00	1.234.820.698	1.053.693.598
PT Graha Sampoerna (GS) (oleh PPJ/*by PPJ*)	Jakarta	Pembangunan dan pengelolaan gedung serta kegiatan yang berkaitan/ *Building construction and management, and related activities*	1995	99,67	3.044.800	2.972.017

*) Entitas anak belum beroperasi komersial/*Subsidiaries are not yet in commercial operation*.

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the years ended September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

30 September 2026 / *September 30, 2026*			
	Kepentingan Nonpengendali yang material/ *Material Non-controlling Interest*		
Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*	**Bagian Kepentingan Kepemilikan/ *Equity Interest Held***	**Saldo Akumulasi/ *Accumulated Balances***	**Bagian Penghasilan Komprehensif/*Share in Comprehensive Income***
	%		
DA	17,59	759.754.684	85.223.536
PPJ	45,00	333.326.994	76.253.703
ABS	36,36	154.968.129	33.890.436

31 Desember 2025 / *December 31, 2025*			
	Kepentingan Nonpengendali yang material/ *Material Non-controlling Interest*		
Nama Entitas Anak/ *Name of Subsidiary*	**Bagian Kepentingan Kepemilikan/ *Equity Interest Held***	**Saldo Akumulasi/ *Accumulated Balances***	**Bagian Penghasilan (Rugi) Komprehensif/*Share in Comprehensive Income***
	%		
DA	17,59	674.531.148	(26.123.447)
PPJ	45,00	257.073.291	106.822.745
ABS	36,36	121.077.693	47.455.326

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

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

Ringkasan laporan posisi keuangan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

Summarized statements of financial position as of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September 2026 / *September 30, 2026*			**31 Desember 2025 / *December 31, 2025***			
	DA	**ABS**	**PPJ**	**DA**	**ABS**	**PPJ**	
Aset lancar	1.004.597.792	317.181.416	317.137.147	663.833.411	105.910.182	104.377.369	Current assets
Aset tidak lancar	5.964.720.370	936.456.982	917.683.551	5.225.173.300	968.089.660	949.316.229	Noncurrent assets
Jumlah Aset	**6.969.318.162**	**1.253.638.398**	**1.234.820.698**	**5.889.006.711**	**1.073.999.842**	**1.053.693.598**	**Total Assets**
Liabilitas jangka pendek	694.244.402	316.951.206	316.896.206	705.743.058	360.488.203	358.944.928	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1.464.387.960	177.227.167	177.227.167	969.951.697	123.501.875	123.501.875	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	**2.158.632.362**	**494.178.373**	**494.123.373**	**1.675.694.755**	**483.990.078**	**482.446.803**	**Total Liabilities**
Jumlah Ekuitas	**4.810.685.800**	**759.460.025**	**740.697.325**	**4.213.311.956**	**590.009.764**	**571.246.795**	**Total Equity**

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 sebagai berikut:

Summarized statements of profit or loss and other comprehensive income for the nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 follows:

	30 September 2026 / *September 30, 2026*			30 September 2025 / *September 30, 2025*			
	DA	ABS	PPJ	DA	ABS	PPJ	
Pendapatan	988.689.399	636.607.920	637.071.357	962.331.478	627.746.074	627.746.074	Revenues
Penghasilan sebelum pajak	632.360.897	186.199.843	186.200.113	214.660.255	195.910.280	195.910.630	Income before tax
Jumlah penghasilan komprehensif	597.373.844	169.450.261	169.450.531	185.260.339	182.831.368	182.831.718	Total comprehensive income

Ringkasan informasi arus kas pada periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 sebagai berikut:

Summarized cash flow information for the nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 follows:

	30 September 2026 / *September 30, 2026*			30 September 2025 / *September 30, 2025*			
	DA	ABS	PPJ	DA	ABS	PPJ	
Operasi	371.970.507	233.699.976	233.758.251	381.765.504	185.461.642	185.517.141	Operating
Investasi	(404.479.200)	(21.774.561)	(21.774.561)	(80.387.724)	(19.130.252)	(19.130.252)	Investing
Pendanaan	233.551.986	(197.888.698)	(200.628.428)	(173.272.527)	(216.847.429)	(230.322.079)	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	**201.043.293**	**14.036.717**	**11.355.262**	**128.105.253**	**(50.516.039)**	**(63.935.190)**	**Net increase (decrease) in cash and cash equivalents**

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 berdasarkan Akta No. 71 tanggal 29 Juni 2026 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

d. Board of Commissioners, Directors, and Employees

As of September 30, 2026 the members of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed No. 71 dated June 29, 2026 from M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., public notary in Jakarta, follows:

Dewan Komisaris				Board of Commissioners
Presiden Komisaris	:	Sugianto Kusuma	:	President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris	:	Tomy Winata	:	Vice President Commissioners
		Hartono Tjahjadi Adiwana		
Komisaris	:	Ku Siew Kuan *)	:	Commissioners
		Lidwina Ong *)		
		Agung Rin Prabowo		
Direksi				Board of Directors
Presiden Direktur	:	Santoso Gunara	:	President Director
Direktur	:	Lanny Pujilestari Liga	:	Directors
		Hendi Lukman		
		Tony Soesanto		
		Erick Hartanto		
		Nuraini Setiawati		

*) Merupakan Komisaris Independen

*) Represent Independent Commissioners

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan Akta No. 47 tanggal 30 Juni 2025 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025 the members of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed No. 47 dated June 30, 2025 from M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., public notary in Jakarta, follows:

Dewan Komisaris				Board of Commissioners
Presiden Komisaris	:	Sugianto Kusuma	:	President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris	:	Tomy Winata	:	Vice President Commissioners
		Hartono Tjahjadi Adiwana		
Komisaris	:	Ku Siew Kuan *)	:	Commissioners
		Lidwina Ong *)		
Direksi				Board of Directors
Presiden Direktur	:	Santoso Gunara	:	President Director
Direktur	:	Lanny Pujilestari Liga	:	Directors
		Agung Rin Prabowo		
		Hendi Lukman		
		Tony Soesanto		
		Erick Hartanto		

*) Merupakan Komisaris Independen

*) Represent Independent Commissioners

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, susunan Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan tanggal 15 September 2021 adalah sebagai berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the members of Audit Committee based on the Decision Letter of Board of Commissioners of the Company dated September 15, 2021 follows:

Ketua	:	Ku Siew Kuan	:	Chairman
Anggota	:	Dedy Djafarli	:	Members
		Indra Pranajaya		

Manajemen kunci Grup terdiri dari Komisaris dan Direktur.

Key management of the Group consists of Commissioners and Directors.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah karyawan Perusahaan (tidak diaudit) masing-masing 682 dan 707 karyawan. Sedangkan Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah karyawan Grup secara keseluruhan (tidak diaudit) masing-masing 1.906 dan 1.970 karyawan.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company has 682 and 707 employees (unaudited), respectively. Meanwhile, As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the total employees of the Group (unaudited) is approximately 1,906 and 1,970, respectively.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta International Hotels & Development Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 30 September 2026 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Oktober 2026. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

e. Completion of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements of PT Jakarta International Hotels & Development Tbk and its subsidiaries for the year ended September 30, 2026 were completed and authorized for issuance on October 30, 2026 by the Company's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025.

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

b. Prinsip Konsolidasi

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

2. Material Accounting Policy Information

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

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

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

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

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the nine months periods ended September 30, 2026 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025.

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

b. Principles of Consolidation

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

- Kekuasaan atas *investee*;
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil Grup.

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian. Kebijakan akuntansi entitas anak telah diubah jika diperlukan, agar konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Grup.

Selisih penilaian kembali bangunan dalam akun “Aset tetap” milik PPJ, entitas anak, tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup yang mencatat aset tetapnya dengan menggunakan model biaya.

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

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

- Power over investee;
- Is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- The ability to use its power on the investee to affect the Group returns.

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

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

The revaluation increment in value of building under “Property and equipment” account of PPJ, a subsidiary, has been reversed in the consolidated financial statements to be consistent with the Group’s policy of carrying its property and equipment using the cost model.

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

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

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada KNP juga dicatat di ekuitas.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

c. Penjabaran Mata Uang Asing

c. Foreign Currency Translation

Mata Uang Fungsional

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

Functional Currencies

Accounts included in the financial statements of each entity within the Group are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

Transaksi dan Saldo

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kurs konversi yakni kurs tengah Bank Indonesia, yang digunakan oleh Grup masing-masing sebesar Rp 17.998 (dalam Rupiah penuh) dan Rp 16.782 (dalam Rupiah penuh) per US$ 1.

Transactions and Balances

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the conversion rates used by Group were the middle rates of Bank Indonesia which are Rp 17,998 (in full Rupiah) and Rp 16,782 (in full Rupiah) respectively, to US$ 1.

Kelompok Usaha Grup

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

a. Aset dan liabilitas dari setiap laporan posisi keuangan yang disajikan, dijabarkan pada kurs penutup pada tanggal laporan posisi keuangan;

b. Penghasilan dan beban untuk setiap laporan laba rugi dijabarkan menggunakan kurs rata-rata; dan

c. Seluruh selisih kurs yang timbul diakui dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Group's Companies

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

a. Assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing rate at the date of that statement of financial position;

b. Income and expenses for each statement of income are translated at average exchange rates; and

c. All resulting exchange differences are recognized as a separate component of equity.

d. Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

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

e. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

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

i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,

ii) untuk diperdagangkan, atau

iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas, kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,

ii) untuk diperdagangkan,

iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau

iv) tidak ada hak pada akhir periode pelaporan untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

f. Kas dan Setara Kas

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

d. Transactions with Related Parties

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

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

e. Current and Non-current Classification

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

i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,

ii) held primarily for the purpose of trading, or

iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalents unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

i) expected to be settled in the normal operating cycle,

ii) held primarily to the purpose of trading,

iii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or

iv) there is no right at the end of the reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilitas are classified as non-current.

f. Cash and Cash Equivalents

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

g. Instrumen Keuangan

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi dan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortiasi. Oleh karena itu, kebijakan akuntansi terkait dengan instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi tidak diungkapkan.

Aset Keuangan

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

(a) Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan; dan

(b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan

b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

g. Financial Instruments

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group has financial instruments under financial assets at amortized cost and financial liabilities at amortized cost categories. Thus, accounting policies related to financial assets at fair value through profit or loss, financial assets at fair value through other comprehensive income and financial liabilities at fair value through profit or loss were not disclosed.

Financial Assets

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

(a) The Group's business model for managing the financial assets; and

(b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

Financial Assets at Amortized Cost

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

a. The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and

b. The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

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

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset lain-lain (setoran jaminan, investasi pada obligasi dan deposito berjangka yang dibatasi pencairannya) yang dimiliki oleh Grup.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's cash and cash equivalents, trade accounts receivable, other accounts receivable and other assets (security deposits, investment in bonds and restricted time deposits) are classified in this category.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Financial Liabilities and Equity Instruments

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

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

Instrumen Ekuitas

Equity Instruments

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

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

Liabilitas Keuangan

Financial Liabilities

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

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

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in profit or loss.

Liabilitas Keuangan yang Diukur Pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kategori ini meliputi utang usaha, beban akrual, utang pihak berelasi, utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang dan liabilitas lain-lain tertentu yang dimiliki oleh Grup.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Reklasifikasi Aset Keuangan

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

Financial Liabilities at Amortized Cost

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

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's trade accounts payable, accrued expenses, due to related parties, short-term bank loans, long-term bank loans and certain other liabilities are included in this category.

Offsetting of Financial Instruments

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

Reclassification of Financial Assets

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

Impairment of Financial Assets

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

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

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

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

(1) Aset Keuangan

Aset keuangan (atau bagian dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika:

a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;

b. Grup tetap memiliki hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar kepada pihak ketiga atas arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa adanya penundaan yang signifikan berdasarkan suatu kesepakatan; atau

Derecognition of Financial Assets and Financial Liabilities

(1) Financial Assets

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

a. The rights to receive cash flows from the asset have expired;

b. The Group retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a “pass-through” arrangement; or

c. Grup telah mentransfer haknya untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

c. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

(2) Liabilitas Keuangan

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

(2) Financial Liabilities

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

h. Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

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

h. Fair Value Measurement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

i. Prepaid Expenses

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

j. Persediaan

1. Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari bangunan (secara *strata title*) yang siap dijual, bangunan (secara *strata title*) yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost and net realizable value)*.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat konstruksi dimulai dengan menggunakan metode luas area.

j. Inventories

1. Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of buildings (with strata title) ready for sale, buildings (with strata title) under construction, and land under development which are stated at the lower of cost and net realizable value.

The cost of land under development consists of the acquisition cost of the land for development, direct and indirect costs related to the development of real estate, and borrowing costs. Land under development is transferred to buildings under construction when construction has started, based on the area of saleable lots.

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

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

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

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

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

2. Persediaan Hotel

Barang dan perlengkapan hotel terdiri dari makanan, minuman, perlengkapan teknik dan perlengkapan hotel. Persediaan tersebut dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan, yang ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata, atau nilai realisasi bersih.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas.

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

The cost of buildings under construction consists of construction costs which can be transferred to land and buildings ready for sale when the development of land and construction of buildings are completed. Cost is determined using the specific identification method.

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

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

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

2. Hotel Inventories

Hotel inventories and supplies consist of food, beverages, engineering supplies and hotel supplies. Inventories are recognized at the lower of cost, which is determined using the average method, or net realizable value.

k. Investments in Associates and Joint Ventures

The results and assets and liabilities of associates or joint venture are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting.

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Properti Investasi

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

Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus dengan estimasi masa manfaatnya yakni empat (4) sampai dengan tiga puluh (30) tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

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

I. Investment Properties

Investment properties, except land, are measured at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met and excludes the costs of day-to-day servicing of an investment property.

Investment properties, except land, are depreciated using the straight-line method over the estimated useful life of four (4) to thirty (30) years.

Investment properties are derecognized when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the year of retirement or disposal.

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

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

Properti Investasi dalam Pembangunan

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

Construction in Progress

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

m. Aset Tetap

Pemilikan Langsung

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

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

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

Penyusutan dan amortisasi dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

m. Property and Equipment

Direct Acquisitions

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

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

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

Depreciation and amortization are computed on a straight-line basis over the property and equipment's useful lives as follows:

	Tahun/ *Years*	
Bangunan	20 - 30	Buildings
Peralatan dan perabotan	2 - 10	Furniture, fixtures and equipment
Peralatan mekanis dan listrik	6 - 14	Mechanical and electrical equipment
Kendaraan bermotor	2 - 8	Motor vehicles
Prasarana telekomunikasi	2 - 15	Telecommunication infrastructure
Partisi kantor	3 - 5	Leasehold improvements

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

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

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

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

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

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

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

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

n. *Goodwill*

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

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

n. Goodwill

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

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

o. Transaksi Sewa

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

o. Lease Transactions

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

Sebagai penyewa

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

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

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

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

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

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

As lessee

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

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

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:
    1. The Group has the right to operate the asset;
    2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

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

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

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

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

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

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

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

- Pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;
- Fixed payments, including in-substance fixed payments;
- Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- Variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- Amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- Harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- The exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and
- Penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.
- Penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

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

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

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

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

Sewa jangka pendek

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

Sebagai pesewa

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

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

Short-term leases

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

As lessor

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

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

p. Distribusi Dividen

Distribusi dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam periode saat dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Grup.

p. Dividend Distribution

Dividend distribution to the Group's shareholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's shareholders.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

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

q. Impairment of Non-Financial Assets

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

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

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

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

r. Cadangan untuk Penggantian Peralatan Usaha

Cadangan untuk penggantian peralatan usaha (barang dan perlengkapan hotel) dibebankan pada laba rugi berdasarkan taksiran nilai penggantian dari peralatan yang hilang atau rusak. Pembelian dibebankan pada akun "Cadangan untuk penggantian peralatan usaha".

r. Reserve for Replacement of Operating Equipment

A reserve for replacement of operating equipment (hotel inventories) is provided by charging to profit or loss an amount based on the estimated replacement value of lost or damaged items. Actual purchases are charged to the "Reserve for replacement of operating equipment" account.

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

(1) Pengakuan Pendapatan

Grup menerapkan PSAK No. 115 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

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

s. Revenue and Expense Recognition

(1) Revenue Recognition

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

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or service that are distinct.

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan (jika ada) dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak.

5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau

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

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi.

3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or service to a customer.

4. Allocate the transaction price to each performance obligation (if any) on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract.

5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

a. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or

b. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

Payment of transaction price differs for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of perfomance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of perfomance obligation which has been satisfied.

Pendapatan sewa dan jasa pelayanan

Pendapatan sewa ruangan pusat perbelanjaan dan kantor serta tanah diakui berdasarkan metode garis lurus sesuai dengan jangka waktu sewa dan pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.

Pendapatan dari Hotel

Pendapatan hotel diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu.

Lainnya

Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.

Pendapatan dari jasa telekomunikasi diakui pada saat jasa telah diserahkan kepada pelanggan.

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

(2) Pengakuan Beban

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

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

t. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

Revenues from rental and service charges

Rental revenues on leased shopping center, office building and land are recognized on a straight-line basis over the lease terms, while service charge is recognized when services are rendered.

Revenue from Hotel

Hotel revenue is recognized when the goods are delivered or when services are rendered to the guests.

Others

Club membership revenue is recognized based on the membership period.

Telecommunication service revenue is recognized when services are rendered to the customers.

Interest income from all financial instruments is recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

(2) Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

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

t. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

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

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Program pensiun manfaat pasti

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

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian mencerminkan nilai kini kewajiban imbalan pasti setelah dikurangkan dengan nilai wajar aset program. Aset (surplus) imbalan kerja jangka panjang yang timbul dari perhitungan tersebut diakui sebesar nilai kini pengembalian kas serta pengurangan iuran masa depan dari program tersebut.

Program pensiun iuran pasti

The Ritz-Carlton Jakarta, Pacific Place, unit usaha hotel dari PPJ memiliki imbalan pasca-kerja iuran pasti melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK). Jumlah iuran yang terutang diakui sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Jika ada bagian iuran yang jatuh tempo dalam waktu lebih dari dua belas (12) bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, maka iuran tersebut disajikan sebesar nilai kini liabilitas yang didiskontokan.

Manfaat iuran pasti ditentukan berdasarkan akumulasi iuran dan hasil pengembangan investasi.

Long-term Employee Benefits Liability

Defined benefits plans

The Company has funded defined benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined benefit plan are recognized in profit or loss.

Long-term employee benefits liability recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of the defined benefit obligation reduced by the fair value of plan assets. Any asset (surplus) resulting from this calculation is limited to the present value of available refunds and reductions in future contributions to the plan.

Defined contribution plans

The Ritz-Carlton Jakarta, Pacific Place, hotel operation unit of PPJ has post-employment benefits, defined contribution plans through the Financial Institution of Pension Fund (DPLK). The Contribution payable is accrued as a liability after deducting any amount already paid in the consolidated statement of financial position and as expenses in profit or loss.

If a part of the contributions falls due in a period in excess of twelve (12) months from the consolidated statement of financial position date, the contributions are presented at its discounted amount.

Defined contribution plans benefits are determined based on accumulated contributions and returns on investments.

u. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

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

Pajak Tangguhan

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

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

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

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

u. Income Tax

Current Tax

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

Deferred Tax

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

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

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

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

v. Aset Pengampunan Pajak

Pada saat pengakuan awal, aset pengampunan pajak diukur sebesar biaya perolehan sesuai dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Aset pengampunan pajak dikreditkan pada akun tambahan modal disetor.

Pengukuran setelah pengakuan awal aset pengampunan pajak mengacu pada masing-masing kebijakan akuntansi relevan yang diterapkan Grup untuk aset serupa.

v. Tax Amnesty Assets

At initial recognition, tax amnesty assets are measured at cost based on Letter of Tax Amnesty Annotation issued by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia.

Tax amnesty assets are recognized with a corresponding credit to additional paid-in capital.

Subsequent measurement of tax amnesty assets is in accordance with subsequent measurement provision of each relevant accounting policy applied by the Group for similar assets.

Aset pengampunan pajak direklasifikasi ke dalam pos aset serupa, ketika Grup mengukur kembali aset pengampunan pajak berdasarkan nilai wajar sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) pada tanggal Surat Keterangan Pengampunan Pajak dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Tax amnesty assets are reclassified to similar assets accounts, when the Group re-measured tax amnesty assets at fair value in accordance with Financial Accounting Standards at the date of Letter of Tax Amnesty Annotation from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia.

w. Laba per Saham

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

w. Earnings per Share

Earnings per share are computed by dividing earnings attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

x. Segmen Operasi

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

x. Operating Segments

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.

y. Provisi

Provisi diakui jika Grup mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan Grup harus menyelesaikan kewajiban tersebut dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

y. Provisions

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan, dan Asumsi Manajemen

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

3. Management Use of Estimates, Judgments, and Assumptions

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

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

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

Pertimbangan

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

a. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

b. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Grup menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan, selain piutang usaha meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Grup mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal, serta mempertimbangkan informasi, termasuk informasi masa lalu, kondisi saat ini, dan informasi bersifat perkiraan masa depan *(forward-looking)*, yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan.

Grup mengukur cadangan kerugian sepanjang umurnya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, jika tidak, maka Grup mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah kerugian kredit ekspektasian dua belas (12) bulan.

Judgments

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

a. Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

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

b. Allowance for Impairment

At each consolidated statement of financial position reporting date, the Group assesses whether the credit risk of a financial instrument, other than trade accounts receivable, has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default over the expected life of the financial instrument. To make that assessment, 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 and consider reasonable and supportable information, including that which is forward-looking, that is available without undue cost or effort.

The Group measures the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to the lifetime expected credit losses if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition, otherwise, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to twelve (12) month expected credit losses.

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

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

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

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

Nilai tercatat aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

The carrying value of the Group's financial assets at amortized cost as of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Kas dan setara kas	780.010.919	562.654.600	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	26.973.801	45.268.154	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	42.856.137	39.434.604	Other accounts receivable
Aset lancar dan tidak lancar lain-lain			Other current and noncurrent assets
Setoran jaminan	11.116.459	12.285.939	Security deposits
Deposito berjangka yang dibatasi pencairannya	3.956.424	2.652.165	Restricted time deposits
Jumlah	**864.913.740**	**662.295.462**	**Total**

c. Transaksi Sewa

Grup sebagai penyewa

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

Grup juga menentukan sejumlah perjanjian sewa termasuk sewa jangka pendek dan menerapkan ketentuan dalam PSAK No. 116, Sewa, mengenai pengecualian sewa jangka pendek.

c. Lease Transactions

Group as lessee

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

The Group has determined certain lease agreements as short-term leases and applied PSAK No. 116, Leases, exemptions for short-term leases.

Grup sebagai pesewa

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

d. Pajak Penghasilan

Pertimbangan yang signifikan dibutuhkan untuk menentukan jumlah pajak penghasilan. Terdapat sejumlah transaksi dan perhitungan yang menimbulkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan karena interpretasi atas peraturan pajak yang berbeda. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

e. Pengendalian Bersama pada Pengendalian Bersama Entitas

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Manajemen Grup menentukan bahwa terdapat pengendalian bersama atas PT Lentera Duasatu Propertindo dan PT Kreasi Cipta Karsa, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi entitas-entitas tersebut dibuat oleh pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun.

Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi.

Group as lessor

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

d. Income Taxes

Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. There are many transactions and calculations for which the ultimate tax determination is uncertain due to different interpretation of tax regulations. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred income tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

e. Joint Control in a Jointly Controlled Entities

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require unanimous consent of the parties sharing control. The Group's management determined that it has joint control over PT Lentera Duasatu Propertindo and PT Kreasi Cipta Karsa, since the decisions on economic activities of these entities are made jointly by the venturers.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared.

Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

a. Nilai Wajar Liabilitas Keuangan

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

Nilai wajar liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 26.

a. Fair Value of Financial Liabilities

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

The fair value of financial liabilities are set out in Note 26.

b. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi bahwa tidak terdapat penggunaan masa depan dari persediaan tersebut, atau terdapat kemungkinan persediaan tersebut menjadi usang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai tercatat persediaan dan jumlah beban kerugian penurunan nilai persediaan, yang akhirnya akan berdampak pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat persediaan bersih Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 2.204.021.765 dan Rp 2.193.469.772, sedangkan jumlah cadangan kerugian penurunan nilai persediaan sebesar Rp 32.578.773 Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

b. Allowance for Decline in Value of Inventories

The Group provides allowance for decline in value of inventories based on its estimation that there will be no future usage of such inventories or such inventories will be slow moving in the future. While it is believed that the assumptions used in the estimation of the allowance for decline in the value of inventories reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of the carrying value of the inventories and provision for decline in value of inventories, which ultimately impact the result of the Group's operations.

The net carrying value of inventories as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 2,204,021,765 and Rp 2,193,469,772, respectively, while the allowance for decline in value of inventories As of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 32,578,773.

c. Estimasi Masa Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat dari masing-masing properti investasi dan aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan.

c. Estimated Useful Lives 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 are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use.

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

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

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

The carrying values of investment properties and property and equipment As of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Properti investasi	1.226.041.236	1.377.206.871	Investment properties
Aset tetap	809.105.673	843.560.435	Property and equipment
Jumlah	**2.035.146.909**	**2.220.767.306**	Total

d. Penurunan Nilai *Goodwill*

Uji penurunan nilai *goodwill* wajib dilakukan sedikitnya setahun sekali tanpa memperhatikan apakah telah terjadi indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset tak berwujud membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut (UPK) serta tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini.

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

d. Impairment of Goodwill

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

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

Nilai tercatat *goodwill* adalah sebesar Rp 19.255.456 Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

The carrying of value of goodwill as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 19,255,456.

e. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

e. Impairment of Non-Financial Assets

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

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

The carrying values of these assets As of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Properti investasi	1.226.041.236	1.377.206.871	Investment properties
Aset tetap	809.105.673	843.560.435	Property and equipment
Investasi saham - Metode ekuitas	1.452.631.202	1.076.358.177	Investments in shares of stock - Equity method
Jumlah	**3.487.778.111**	**3.297.125.483**	**Total**

f. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 34 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi Pemerintah dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdsampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang.

f. Long-term Employee Benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 34 and include, among others, rate of salary increase and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of Goverment bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, liabilitas imbalan kerja jangka panjang masing-masing sebesar Rp 90.882.331 dan Rp 87.151.462 (Catatan 34).

While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, long-term employee benefits liability amounted to Rp 90,882,331 and Rp 87,151,462, respectively (Note 34).

g. Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara nilai tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak jika kemungkinan besar jumlah laba kena pajak akan memadai untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang diakui. Estimasi manajemen yang signifikan diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang diakui berdasarkan kemungkinan waktu terealisasinya dan jumlah laba kena pajak pada masa mendatang serta strategi perencanaan pajak masa depan.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo aset pajak tangguhan-bruto masing-masing sebesar Rp 134.537.001 dan Rp 146.301.898 (Catatan 35).

g. Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for all temporary differences between the financial statements carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective taxes bases to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, deferred tax assets-gross amounted to Rp 134,537,001 and Rp 146,301,898, respectively (Note 35).

h. Cadangan untuk Penggantian Peralatan Usaha

Grup membentuk cadangan untuk penggantian peralatan usaha berdasarkan estimasi nilai penggantian peralatan usaha yang hilang atau rusak.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi cadangan untuk penggantian peralatan usaha dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai cadangan untuk penggantian peralatan usaha dan jumlah cadangan penggantian peralatan usaha, yang akhirnya akan berdampak pada hasil operasi Grup.

h. Reserve for Replacement of Operating Equipment

The Group provides reserve for replacement of operating equipment based on estimated replacement value of lost or damaged items.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the reserve for the replacement of operating equipment reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of the reserve for replacement of operating equipment and provision for reserve for replacement of operating equipment, which ultimately impact the result of the Group's operations.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, cadangan untuk penggantian peralatan usaha masing-masing sebesar Rp 14.374.131 dan Rp 16.465.234.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the reserve for replacement of operating equipment amounted to Rp 14,374,131 and Rp 16,465,234, respectively.

i. Taksiran Liabilitas untuk Pembangunan Prasarana, Fasilitas Umum dan Sosial

Grup membentuk taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana, fasilitas umum dan sosial berdasarkan estimasi biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan liabilitas tersebut di masa mendatang.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana, fasilitas umum dan sosial dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana, fasilitas umum dan sosial dan jumlah beban taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana, fasilitas umum dan sosial, yang akhirnya akan berdampak pada hasil operasi Grup.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana, fasilitas umum dan sosial masing-masing sebesar Rp 171.119.328 dan Rp 179.528.933 (Catatan 22).

i. Estimated Liability for Infrastructure Development, Public and Social Facilities

The Group provides estimated liability for infrastructure development, public and social facilities based on its costs estimation that need for completion the liability in the future.

While it is believed that the assumptions used in the estimated liability for infrastructure development, public and social facilities reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of estimated liability for infrastructure development, public and social facilities and provision for estimated liability for infrastructure development, public and social facilities, which ultimately impact the result of the Group's operations.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated liability for infrastructure development, public and social facilities amounted to Rp 171,119,328 and Rp 179,528,933, respectively (Note 22).

4. Aset Pengampunan Pajak

Aset pengampunan pajak pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 merupakan investasi saham di perusahaan-perusahaan berikut ini:

4. Tax Amnesty Assets

Tax amnesty assets As of September 30, 2026 and December 31, 2025 represent investments in shares of stocks of the following companies:

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and December 31, 2025*	
PT First Jakarta Internasional	3.057.773	PT First Jakarta Internasional
PT Manggala Prima Artha	5.000	PT Manggala Prima Artha
Jumlah	3.062.773	Total

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas investasi saham tersebut.

Management believes that there is no impairment in the value of the aforementioned investment in shares of stock.

Aset pengampunan pajak dikreditkan pada akun tambahan modal disetor dalam ekuitas Grup.

Tax amnesty assets were recognized with a corresponding credit to additional paid-in capital under the Group's equity.

5. Kas dan Setara Kas / 5. Cash and Cash Equivalents

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Kas			**Cash on hand**
Rupiah	2.638.858	2.160.453	Rupiah
Mata uang asing (Catatan 41)	81.295	75.724	Foreign currencies (Note 41)
Jumlah - Kas	**2.720.153**	**2.236.177**	**Total - Cash on hand**
Bank			**Cash in banks**
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related party (Note 37)**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk			PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Rupiah	172.916.187	30.943.610	Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 41)	1.888.562	1.380.867	United States Dollar (Note 41)
Jumlah	**174.804.749**	**32.324.477**	**Subtotal**
Pihak ketiga			**Third parties**
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	17.345.531	11.905.034	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.239.264	4.680.524	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.219.768	1.377.946	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.277.457	656.698	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	498.847	1.501.357	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	241.393	241.450	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	185.847	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	154.213	600.345	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Panin Indonesia Tbk	26.701	125.308	PT Bank Panin Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	9.234	9.415	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank UOB Indonesia	2.848	28.014	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.006	135.432	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Dolar Amerika Serikat (Catatan 41)			United States Dollar (Note 41)
PT Bank Central Asia Tbk	1.499.159	1.144.176	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.132.449	3.126.716	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank KB Indonesia Tbk	15.119	14.784	PT Bank KB Indonesia Tbk
Jumlah	**36.849.836**	**25.547.199**	**Subtotal**
Jumlah - Bank	**211.654.585**	**57.871.676**	**Total - Cash in banks**
Deposito Berjangka			**Time deposits**
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related party (Note 37)**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk			PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Rupiah	84.316.011	246.128.125	Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 41)	16.756.570	82.775.225	United States Dollar (Note 41)
Jumlah	**101.072.581**	**328.903.350**	**Subtotal**
Pihak ketiga			**Third parties**
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	267.123.520	48.317.268	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	55.000.000	70.000.000	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank SMBC Indonesia Tbk	34.000.000	-	PT Bank SMBC Indonesia Tbk
PT Bank Jago Tbk	-	31.000.000	PT Bank Jago Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	-	2.381.093	PT Bank Central Asia Tbk
Dolar Amerika Serikat (Catatan 41)			United States Dollar (Note 41)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	84.832.805	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank KB Indonesia Tbk	12.483.610	11.656.626	PT Bank KB Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	11.123.665	10.288.410	PT Bank Central Asia Tbk
Jumlah	**464.563.600**	**173.643.397**	**Subtotal**
Jumlah - Deposito Berjangka	**565.636.181**	**502.546.747**	**Total - Time deposits**
Jumlah	**780.010.919**	**562.654.600**	**Total**
Suku bunga deposito berjangka:			Interest rate per annum on time deposits:
Rupiah	1,50% - 7,60%	1,50% - 7,40%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1,75% - 4,25%	1,75% - 3,50%	United States Dollar

6. Piutang Usaha / 6. Trade Accounts Receivable

a. Berdasarkan Pelanggan / a. By Debtor

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related parties (Note 37)**
Rupiah			Rupiah
Jasa Telekomunikasi	2.911.007	2.634.477	Telecommunication Services
Jasa Manajemen Perhotelan	2.873.228	5.184.824	Hotel Management Services
Hotel	647.466	408.120	Hotel
Jumlah	**6.431.701**	**8.227.421**	**Subtotal**
Cadangan kerugian penurunan nilai	(142.811)	(424.688)	Allowance for impairment
Bersih	**6.288.890**	**7.802.733**	Net
Pihak ketiga			**Third parties**
Rupiah			Rupiah
Hotel			Hotel
City Ledger	23.670.083	33.677.337	City Ledger
Kartu Kredit	5.189.339	2.474.363	Credit Card
Sewa Ruangan	3.418.499	2.782.798	Store Rental
In House Guest	2.444.157	10.704.796	In House Guest
Jasa Telekomunikasi	8.274.415	10.738.598	Telecommunication Services
Jasa Manajemen Perhotelan	5.103.879	5.103.879	Hotel Management Services
Real Estat	2.270.855	3.142.156	Real Estate
Dolar Amerika Serikat (Catatan 41)			United States Dollar (Note 41)
Jasa Telekomunikasi	1.245.098	1.349.935	Telecommunication Services
Jumlah	**51.616.325**	**69.973.862**	**Subtotal**
Cadangan kerugian penurunan nilai	(30.931.414)	(32.508.441)	Allowance for impairment
Bersih	**20.684.911**	**37.465.421**	Net
Jumlah	**26.973.801**	**45.268.154**	**Total**

b. Berdasarkan Umur / b. By Age

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related parties (Note 37)**
Belum jatuh tempo	200.146	123.572	Not past due
Jatuh tempo			Past due
1 bulan - 3 bulan	1.805.237	7.462.806	1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	184.637	90.579	> 3 months - 6 months
> 6 bulan	4.241.681	550.464	> 6 months
Jumlah	**6.431.701**	**8.227.421**	**Subtotal**
Cadangan kerugian penurunan nilai	(142.811)	(424.688)	Allowance for impairment
Bersih	**6.288.890**	**7.802.733**	**Net**
Pihak ketiga			**Third parties**
Belum jatuh tempo	13.718.323	33.921.894	Not past due
Jatuh tempo			Past due
1 bulan - 3 bulan	20.714.708	12.522.127	1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	4.247.638	4.159.669	> 3 months - 6 months
> 6 bulan	12.935.656	19.370.172	> 6 months
Jumlah	**51.616.325**	**69.973.862**	**Subtotal**
Cadangan kerugian penurunan nilai	(30.931.414)	(32.508.441)	Allowance for impairment
Bersih	**20.684.911**	**37.465.421**	**Net**
Jumlah	**26.973.801**	**45.268.154**	**Total**

Piutang real estat terutama merupakan piutang sewa "Pacific Place Mall" dan "One Pacific Place".

City ledger, in house guest dan sewa ruangan merupakan tagihan kepada pelanggan dan penyewa ruangan hotel.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

Trade accounts receivable – real estate mainly represent receivables from rental of "Pacific Place Mall" and "One Pacific Place".

City ledger, in house guest and store rental represent receivables from the hotel's guests and store tenants.

The changes in allowance for impairment follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal tahun	32.933.129	27.501.783	Balance at beginning of the year
Penambahan	422.973	7.484.770	Provision
Pemulihan	(2.281.877)	(2.053.424)	Reversal
Saldo akhir	**31.074.225**	**32.933.129**	**Ending balance**

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian ekspektasian yang disyaratkan oleh PSAK No. 109, yang memperbolehkan penerapan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk seluruh piutang usaha tanpa komponen pendanaan signifikan. Untuk mengukur cadangan kerugian ekspektasian tersebut, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik cadangan kredit yang sejenis dan pola tunggakan atau gagal bayar.

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit lossess prescribed by PSAK No. 109, which requires the use of lifetime expected loss provision for all trade accounts receivable with no significant financing component. To measure the expected credit losses, trade accounts receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Management believe that the allowance for impairment As of September 30, 2026 and December 31, 2025 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

7. Piutang Lain-lain / 7. Other Accounts Receivable

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Lancar			**Current Assets**
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related parties (Note 37)**
Bunga	124.010	186.829	Interest
Lain-lain	-	2.595.041	Others
Jumlah	124.010	2.781.870	Subtotal
Pihak ketiga			**Third parties**
Piutang dari karyawan	126.692	97.196	Receivables from employees
Bunga	8.174.518	281.747	Interest
Lain-lain	18.438.141	27.244.804	Others
Jumlah	26.739.351	27.623.747	Subtotal
Cadangan kerugian penurunan nilai	(6.500.000)	(6.500.000)	Allowance for impairment
Bersih	20.239.351	21.123.747	Net
Jumlah - Bersih	20.363.361	23.905.617	Total - Net

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Tidak Lancar			**Noncurrent Assets**
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related parties (Note 37)**
PT Lentera Duasatu Propertindo	22.456.287	17.710.000	PT Lentera Duasatu Propertindo
PT Kharisma Arya Paksi	1.000.000	1.000.000	PT Kharisma Arya Paksi
Jumlah	23.456.287	18.710.000	Subtotal
Cadangan kerugian penurunan nilai	(9.981.013)	(9.981.013)	Allowance for impairment
Bersih	13.475.274	8.728.987	Net
Pihak ketiga	20.567.502	18.350.000	**Third party**
Cadangan kerugian penurunan nilai	(11.550.000)	(11.550.000)	Allowance for impairment
Bersih	9.017.502	6.800.000	Net
Jumlah - Bersih	22.492.776	15.528.987	Total - net
Jumlah	**42.856.137**	**39.434.604**	**Total**

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal tahun	28.031.013	14.789.231	Balance at beginning of the year
Penambahan	-	13.241.782	Provision
Saldo akhir	**28.031.013**	**28.031.013**	**Ending balance**

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang tersebut.

Management believe that the allowance for impairment As of September 30, 2026 and December 31, 2025 is adequate to cover possible losses from uncollectible account.

8. Persediaan / 8. Inventories

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Lancar			**Current Assets**
Persediaan real estat (a)	26.857.856	26.857.856	Real estate (a)
Barang dan perlengkapan hotel (b)	6.880.617	9.318.686	Hotel inventories and supplies (b)
Lain-lain	5.637.417	4.162.759	Others
Jumlah	39.375.890	40.339.301	Total
Aset Tidak Lancar			**Noncurrent Assets**
Persediaan real estat (a)	2.164.645.875	2.153.130.471	Real estate (a)
Jumlah	**2.204.021.765**	**2.193.469.772**	**Total**

a. Persediaan Real Estat / a. Real Estate Inventories

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Lancar			**Current Assets**
Bangunan yang siap dijual	26.857.856	26.857.856	Buildings ready for sale
Aset Tidak Lancar			**Noncurrent Assets**
Tanah yang sedang dikembangkan	2.073.930.563	2.063.519.489	Land under development
Bangunan yang sedang dikonstruksi	123.294.085	122.189.755	Buildings under construction
Jumlah	2.197.224.648	2.185.709.244	Subtotal
Cadangan kerugian penurunan nilai	(32.578.773)	(32.578.773)	Allowance for decline in value
Bersih	**2.164.645.875**	**2.153.130.471**	**Net**

Persediaan bangunan yang siap dijual terdiri dari apartemen *strata title* "SCBD Suites" dan "Kusuma Candra" dan ruang komersial di gedung perkantoran "Equity Tower".

Buildings ready for sale consist of strata title apartments in "SCBD Suites" and "Kusuma Candra" and commercial space at office building "Equity Tower".

Persediaan tanah yang sedang dikembangkan termasuk tanah di Lot 6, 7 dan 8 KNTS yang masing-masing dimiliki oleh PT Grahamas Adisentosa, PT Artharaya Unggul Abadi dan PT Intigraha Arthayasa, entitas anak, dan termasuk akumulasi biaya proyek gedung "Signature Tower" yang akan didirikan di atas lahan-lahan tersebut.

The parcels of land under development include land located at Lot 6, 7 and 8 SCBD, owned by PT Grahamas Adisentosa, PT Artharaya Unggul Abadi and PT Intigraha Arthayasa, respectively, subsidiaries, and included accumulated construction costs of "Signature Tower" which will be developed on the aforementioned parcels of land.

Bangunan yang sedang dikonstruksi merupakan akumulasi biaya proyek apartemen *strata title* yang berlokasi di Lot 23-A KNTS dan akumulasi biaya proyek perumahan yang berlokasi di Sawangan, Jawa Barat.

Building under construction represents accumulated construction costs of strata title apartments located at Lot 23-A SCBD and the accumulated costs of a housing project located in Sawangan, West Java.

Pada tahun 2025, bangunan yang sedang dikonstruksi milik PT Majumakmur Arthasentosa (MAS), entitas anak, yang berlokasi di Lot 23-A KNTS mengalami perubahan peruntukan cadangan sehubungan dengan adanya rencana penggunaan lahan untuk proyek baru. Seiring dengan perubahan tersebut, bangunan dalam konstruksi yang ada tidak lagi sesuai dengan rencana pengembangan yang baru. Berdasarkan evaluasi manajemen, MAS membentuk tambahan cadangan penurunan nilai atas bangunan dalam konstruksi tersebut sebesar Rp 26.571.173.

In 2025, building under construction owned by PT Majumakmur Arthasentosa (MAS), a subsidiary, located at Lot 23-A SCBD, was subject to a change in development designation in connection with the planned use of the land for a new project. As a result of this change, the existing building under construction is no longer aligned with the new development plan. Based on management's assessment, MAS recognized an additional allowance for impairment on such building under construction amounting to Rp 26,571,173.

Hak legal atas tanah persediaan real estat berupa HGB atas nama Grup berlaku sampai 2035.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of Group are valid until 2035.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam cadangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Management believes that there will be no difficulty in the extension of the terms of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Persediaan tanah yang sedang dikembangkan yang berlokasi di Lot 14 KNTS milik PT Nusagraha Adicitra, entitas anak, dijadikan cadangan atas pinjaman yang diperoleh DA, entitas anak (Catatan 16 dan 25) dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, pihak berelasi.

Land under development located at Lot 14 SCBD which owned by PT Nusagraha Adicitra, a subsidiary, is pledged for collateral on loans received by DA, a subsidiary (Notes 16 and 25) from PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, a related party.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal tahun	32.578.773	6.007.600	Balance at beginning of the year
Penambahan	-	26.571.173	Provision
Jumlah	**32.578.773**	**32.578.773**	**Total**

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai persediaan.

The management believes that the allowance for decline in value of inventories is adequate to cover possible losses on decline in value of the real estate inventories.

b. Barang dan Perlengkapan Hotel

b. Hotel Inventories and Supplies

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Makanan dan minuman	4.166.019	6.741.876	Food and beverages
Perlengkapan hotel	1.831.542	1.675.726	Hotel operating supplies
Perlengkapan teknik	883.056	901.084	Engineering supplies
Jumlah	**6.880.617**	**9.318.686**	**Total**

Tidak terdapat cadangan kerugian penurunan nilai untuk barang dan perlengkapan hotel, karena manajemen berkeyakinan bahwa seluruh persediaan dapat dijual atau digunakan sesuai dengan periode peruntukannya.

No allowance for decline in value was provided for hotel inventories and supplies since the management believes that all inventories and supplies are saleable or usable within their intended period of usage.

9. Pajak Dibayar di Muka / 9. Prepaid Taxes

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	848.183	1.269.811	Value Added Tax - net
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2) - Final	11.567.313	8.926.149	Article 4 (2) - Final
Pasal 23	36.445	-	Article 23
Pasal 25	69.180	-	Article 25
Jumlah	**12.521.121**	**10.195.960**	**Total**

10. Biaya Dibayar di Muka / 10. Prepaid Expenses

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related parties (Note 37)**
Asuransi	7.134.637	4.788.696	Insurance
Sewa	213.247	324.434	Rental
Lain-lain	-	218.062	Others
Jumlah	7.347.884	5.331.192	Subtotal
Pihak ketiga			**Third Parties**
Pemasaran	8.140.823	10.504.230	Marketing
Sewa	1.893.830	1.226.029	Rental
Asuransi	728.039	423.930	Insurance
Lain-lain	6.410.568	2.814.139	Others
Jumlah	17.173.260	14.968.328	Subtotal
Jumlah	**24.521.144**	**20.299.520**	**Total**
Dikurangi bagian jangka pendek	**19.665.280**	**12.894.629**	**Less current portion**
Bagian jangka panjang	**4.855.864**	**7.404.891**	**Long-term portion**

11. Investasi Saham / 11. Investments in Shares of Stock

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Investasi saham - Metode ekuitas			Investment in shares of stock - Equity method
Investasi pada entitas asosiasi			Investment in associates
PT Mekaelsa	718.100.645	695.343.274	PT Mekaelsa
PT Adikarsa Gemilang Indonesia	338.022.858	49.000	PT Adikarsa Gemilang Indonesia
PT First Jakarta International	20.768.714	22.396.108	PT First Jakarta International
PT Kencana Lalang Buana	18.464.978	21.028.226	PT Kencana Lalang Buana
PT Bina Mulia Unika	5.980.723	5.980.723	PT Bina Mulia Unika
PT Golden Pasifik Mas	984.000	984.000	PT Golden Pasifik Mas
Investasi pada ventura bersama			Investment in joint ventures
PT Kreasi Cipta Karsa	322.064.592	301.593.523	PT Kreasi Cipta Karsa
PT Lentera Duasatu Propertindo	28.244.692	28.983.323	PT Lentera Duasatu Propertindo
Jumlah	**1.452.631.202**	**1.076.358.177**	**Total**

Investasi pada Entitas Asosiasi

Akun ini merupakan investasi Perusahaan pada saham PT First Jakarta International, investasi CW, entitas anak, pada saham PT Bina Mulia Unika, investasi DHR, entitas anak, pada saham PT Golden Pasifik Mas, investasi DA, entitas anak, pada saham PT Kencana Lalang Buana dan PT Adikarsa Gemilang Indonesia (AGI), dan investasi SLU, entitas anak, pada saham PT Mekaelsa dengan rincian sebagai berikut:

Investments in Associates

These represents investment of the Company in shares of PT First Jakarta International, investment of CW, a subsidiary, in shares of PT Bina Mulia Unika, investment of DHR, a subsidiary, in shares of PT Golden Pasifik Mas, investment of DA, a subsidiary, in shares of PT Kencana Lalang Buana and PT Adikarsa Gemilang Indonesia (AGI), and investment of SLU, a subsidiary, in shares of PT Mekaelsa, with details as follows:

Nama Entitas/ *Name of Companies*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Nilai Tercatat Investasi 1 Januari 2026/ *Carrying value of Investment at January 1, 2026*	Penambahan Investasi/ *Additional Investment*	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ *Share in Income (Loss) for the Year*	Nilai Tercatat Investasi 30 September 2026/ *Carrying value of Investment at September 30, 2026*
PT Mekaelsa	25,00	695.343.274	-	22.757.371	718.100.645
PT Adikarsa Gemilang Indonesia	49,00	49.000	338.443.000	(469.142)	338.022.858
PT First Jakarta International	9,31	22.396.108	-	(1.627.394)	20.768.714
PT Kencana Lalang Buana	30,00	21.028.226	-	(2.563.248)	18.464.978
PT Bina Mulia Unika	20,00	5.980.723	-	-	5.980.723
PT Golden Pasifik Mas	30,00	984.000	-	-	984.000
Jumlah/*Total*		745.781.331	338.443.000	18.097.587	1.102.321.918

Nama Entitas/ *Name of Companies*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Nilai Tercatat Investasi 1 Januari 2025/ *Carrying value of Investment at January 1, 2025*	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ *Share in Income (Loss) for the Year*	Laba (Rugi) komprehensif lain Tahun Berjalan/ *Other comprehensive Income (Loss) for the Year*	Nilai Tercatat Investasi 31 Desember 2025/ *Carrying value of Investment at December 31, 2025*
PT Mekaelsa	25,00	695.527.170	(236.769)	52.873	695.343.274
PT First Jakarta International	9,31	31.359.178	(8.457.342)	(505.728)	22.396.108
PT Kencana Lalang Buana	30,00	22.381.169	(1.352.943)	-	21.028.226
PT Bina Mulia Unika	20,00	5.955.056	25.667	-	5.980.723
PT Golden Pasifik Mas	30,00	984.000	-	-	984.000
PT Adikarsa Gemilang Indonesia	49,00	49.000	-	-	49.000
Jumlah/*Total*		756.255.573	(10.021.387)	(452.855)	745.781.331

PT Adikarsa Gemilang Indonesia (AGI)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham AGI No. 11 tanggal 3 Juli 2026 dari Humberg Lie, SH, SE, Mkn, notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui peningkatan modal dasar, ditempatkan dan disetor menjadi 1.002.360 saham.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa AGI No. 50 tanggal 17 September 2026 dari Humberg Lie, SH, SE, Mkn, notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui perubahan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor menjadi 690.800 saham sehingga penyertaan DA di AGI menjadi 338.492 saham dengan kepemilikan tetap 49%.

PT Adikarsa Gemilang Indonesia (AGI)

Based on the Deed of Statement of Shareholders Resolutions of AGI No. 11 dated July 3, 2026, from Humberg Lie, SH, SE, MKn, a notary in Jakarta, the shareholders approved an increase in the authorized, issued, and paid-up capital to 1,002,360 shares.

Based on the Deed of Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of AGI No. 50 dated September 17, 2026, from Humberg Lie, SH, SE, MKn, a notary in Jakarta, the shareholders approved an amendment to the number of authorized, issued, and paid-up shares, to 690,800 shares resulting the share investment in AGI becomes 338,492 shares with 49% ownership.

Investasi pada Ventura Bersama

Akun ini merupakan investasi AP dan GPS, entitas anak, masing-masing pada saham PT Kreasi Cipta Karsa dan PT Lentera Duasatu Propertindo dengan rincian sebagai berikut:

Investments in Joint Ventures

These represent investments of AP and GPS, subsidiaries, in shares of PT Kreasi Cipta Karsa and PT Lentera Duasatu Propertindo, respectively, with details as follows:

Nama Entitas/ *Name of Companies*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Nilai Tercatat Investasi 1 Januari 2026/ *Carrying value of Investment at January 1, 2026*	Ekuitas pada Laba (rugi) Periode Berjalan/ *Share in Profit (loss) for the Period*	Nilai Tercatat Investasi 30 September 2026/ *Carrying value of Investment at September 30, 2026*
PT Kreasi Cipta Karsa	40,00	301.593.523	20.471.069	322.064.592
PT Lentera Duasatu Propertindo	48,95	28.983.323	(738.631)	28.244.692
Jumlah		330.576.846	19.732.438	350.309.284

Nama Entitas/ *Name of Companies*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Nilai Tercatat Investasi 1 Januari 2025/ *Carrying value of Investment at January 1, 2025*	Ekuitas pada Laba (rugi) Tahun Berjalan/ *Share in Profit (loss) for the Year*	Nilai Tercatat Investasi 31 Desember 2025/ *Carrying value of Investment at December 31, 2025*
PT Kreasi Cipta Karsa	40,00	284.258.579	17.334.944	301.593.523
PT Lentera Duasatu Propertindo	48,95	33.468.205	(4.484.882)	28.983.323
Jumlah		317.726.784	12.850.062	330.576.846

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai dari investasi saham di atas.

Management believes that there is no impairment in the value of the aforementioned investments in shares of stocks.

12. Properti Investasi

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki Perusahaan yang berlokasi di Pondok Cabe, Sawangan, Jawa Barat, KNTS, Gedung Tambahan – Lot 25, yang berlokasi di KNTS dan tanah dan bangunan yang berlokasi di Lot 4 KNTS yang dimiliki oleh DA, entitas anak, tanah dan bangunan "Pacific Place Mall" dan "One Pacific Place" yang dimiliki PPJ, entitas anak, tanah dan bangunan Gedung A yang berlokasi di Lot 18 KNTS yang dimiliki CW, entitas anak, serta bangunan "Revenue Tower" yang dimiliki oleh AP, entitas anak. Pacific Place Mall, One Pacific Place, Gedung A, Gedung Lot 4, dan Revenue Tower disewakan kepada pihak ketiga untuk memperoleh pendapatan sewa.

12. Investment Properties

These represent land owned by the Company located in Pondok Cabe, Sawangan, West Java, SCBD, Annexe Building – Lot 25 located in SCBD and land and buildings located in Lot 4 SCBD, which are owned by DA, a subsidiary, land and buildings of "Pacific Place Mall" and "One Pacific Place", owned by PPJ, a subsidiary, land and building of Building A located at Lot 18 SCBD owned by CW, a subsidiary, and building of "Revenue Tower" owned by AP, a subsidiary. Pacific Place Mall, One Pacific Place, Building A, Building Lot 4, and Revenue Tower are being leased out to third parties to generate rental income.

	Luas Area/ *Area* m^2/*sqm*	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode berjalan/ *Changes during current period* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah						Land
KNTS	-	102.640.605	160.140.201	(262.780.806)	-	SCBD
Pacific Place Mall	85.261	1.690.180.006	4.636.458	-	1.694.816.464	Pacific Place Mall
One Pacific Place	10.729	112.533.434	11.000	-	112.544.434	One Pacific Place
Gedung A - Lot 18	5.251	106.909.710	-	-	106.909.710	Building A - Lot 18
Gedung - Lot 4	866	56.366.180	-	-	56.366.180	Building - Lot 4
Revenue Tower	34.095	582.024.940	-	-	582.024.940	Revenue Tower
Gedung Tambahan - Lot 25	1.986	220.365.573	-	-	220.365.573	Annexe Building Lot - 25
Jumlah	138.188	2.871.020.448	164.787.659	(262.780.806)	2.773.027.301	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pacific Place Mall		1.176.930.987	26.784.404	-	1.203.715.391	Pacific Place Mall
One Pacific Place		71.751.365	1.714.619	-	73.465.984	One Pacific Place
Gedung A - Lot 18		65.012.429	2.463.100	-	67.475.529	Building A - Lot 18
Gedung - Lot 4		21.588.714	797.885	-	22.386.599	Building - Lot 4
Revenue Tower		116.191.259	14.608.025	-	130.799.284	Revenue Tower
Gedung Tambahan - Lot 25		42.338.823	6.804.455	-	49.143.278	Annexe Building Lot - 25
Jumlah		1.493.813.577	53.172.488	-	1.546.986.065	Total
Nilai Tercatat		1.377.206.871			1.226.041.236	Net Book Value

	Luas Area/ *Area*	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025/ *Changes during 2025* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
	m^2/*sqm*					
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah						Land
Sawangan	-	9.871.045	-	(9.871.045)	-	Sawangan
KNTS	5.065	102.506.145	134.460	-	102.640.605	SCBD
Pacific Place Mall	85.261	1.683.741.118	6.438.888	-	1.690.180.006	Pacific Place Mall
One Pacific Place	10.729	112.533.434	-	-	112.533.434	One Pacific Place
Gedung A - Lot 18	5.251	106.909.710	-	-	106.909.710	Building A - Lot 18
Gedung - Lot 4	866	56.366.180	-	-	56.366.180	Building - Lot 4
Revenue Tower	34.095	582.024.940	-	-	582.024.940	Revenue Tower
Gedung Tambahan - Lot 25	1.986	220.365.573	-	-	220.365.573	Annexe Building Lot - 25
Jumlah	143.253	2.874.318.145	6.573.348	(9.871.045)	2.871.020.448	Jumlah
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pacific Place Mall		1.141.862.028	35.068.959	-	1.176.930.987	Pacific Place Mall
One Pacific Place		69.465.478	2.285.887	-	71.751.365	One Pacific Place
Gedung A - Lot 18		61.728.296	3.284.133	-	65.012.429	Building A - Lot 18
Gedung - Lot 4		20.441.853	1.146.861	-	21.588.714	Building - Lot 4
Revenue Tower		96.720.447	19.470.812	-	116.191.259	Revenue Tower
Gedung Tambahan - Lot 25		33.266.219	9.072.604	-	42.338.823	Annexe Building Lot - 25
Jumlah		1.423.484.321	70.329.256	-	1.493.813.577	Total
Nilai Tercatat		1.450.833.824			1.377.206.871	Net Book Value

Pendapatan sewa atas properti investasi yang diakui selama periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 319.757.852 dan Rp 308.315.236, dilaporkan sebagai bagian dari "Pendapatan usaha" dalam laba rugi (Catatan 30). Beban penyusutan properti investasi selama periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 53.172.488 dan Rp 52.683.124 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 31).

Rental income from investment properties recognized in nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 319,757,852 and Rp 308,315,236, respectively, which was reported as part of "Revenues" in profit or loss (Note 30). Depreciation of investment properties nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 53,172,488 and Rp 52,683,124 respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 31).

Pada tahun 2025, Perusahaan mereklasifikasi tanah dengan nilai tercatat sebesar Rp 9.871.045 ke persediaan sehubungan dengan perubahan dalam tujuan penggunaan aset.

In 2025, the Company reclassified land with carrying amount of Rp 9,871,045 to inventories due to changes in intended use of the asset.

Pada bulan Juli 2026 DA, entitas anak mengembangkan bisnis dengan melakukan penyertaan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di KNTS kepada AGI.

In July 2026 DA, a subsidiary expanded its business through a capital contribution in the form of a plot of land and a building located at SCBD to AGI.

Pacific Place Mall dan One Pacific Place diasuransikan secara gabungan dengan aset tetap (Catatan 13).

Pacific Place Mall and One Pacific Place are insured under blanket policy with property and equipment (Note 13).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Gedung A telah diasuransikan kepada PT Arthagraha General Insurance (AGGI), pihak berelasi, berupa "*Property all risks insurance*" dan *"Earthquake insurance"* dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 70.000.000.	As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Building A has been insured to PT Arthagraha General Insurance (AGGI), a related party, on "Property all risks insurance" and "Earthquake insurance" for Rp 70,000,000.
Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Gedung - Lot 4 telah diasuransikan kepada AGGI, pihak berelasi, berupa "*Property all risks insurance"* dan *"Earthquake insurance"* dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 40.000.000 serta *"Public liability insurance"* dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 2.000.000.	As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Building - Lot 4 has been insured to AGGI, a related party, on "Property all risks insurance" and "Earthquake insurance" amounting to Rp 40,000,000 and "Public liability insurance" amounting to Rp 2,000,000.
Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Gedung Tambahan – Lot 25 telah diasuransikan kepada AGGI, pihak berelasi, berupa "*Property all risks insurance*", dan "*Earthquake insurance*" dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 169.992.384 serta "*Public liability insurance*" Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 5.000.000.	As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Annexe Building – Lot 25 has been insured to AGGI, a related party, on "Property all risks insurance", and "Earthquake insurance" amounting to Rp 169,992,384 and on "Public liability insurance" As of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp 5,000,000.
Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Revenue Tower telah diasuransikan kepada AGGI, pihak berelasi, berupa "*Property all risks insurance"*, dan "*Earthquake insurance"* dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 583.500.000 serta *"Public Liability insurance"* dengan jumlah pertanggungan sebesar US$ 1.000.000.	As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Revenue Tower has been insured to AGGI, a related party, on "Property all risks insurance" and "Earthquake insurance" amounting to Rp 583,500,000 and on "Public liability insurance" amounting to US$ 1,000,000.
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 posible losses on the assets insured.
Nilai wajar dari properti investasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 7.867.010.220 yang ditentukan berdasarkan laporan penilai independen tertanggal 6 Maret 2023, 8 Maret 2023, 9 Oktober 2023, 20 Maret 2024, dan 11 Maret 2026.	The fair value of investment properties as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 7,867,010,220, which were determined based on report of independent appraisers dated March 6, 2023, March 8, 2023, October 9, 2023, March 20, 2024, and March 11, 2026.
Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi tersebut.	Management believes that there is no impairment in value of investment properties.

13. Aset Tetap / 13. Property and Equipment

	1 Januari 2026/ *January 1, 2026*	Perubahan selama periode berjalan/ *Changes during current period* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Biaya perolehan:					At cost:
Pemilikan langsung					Direct acquisitions
Tanah	435.254.604	-	-	435.254.604	Land
Bangunan	894.155.907	2.221.161	(282.585)	896.094.483	Building
Peralatan dan perabotan	1.064.814.044	22.946.594	(11.590.342)	1.076.170.296	Furniture, fixtures and equipment
Peralatan mekanis dan listrik	577.282.295	9.445.577	(6.949.104)	579.778.768	Mechanical and electrical equipment
Kendaraan bermotor	45.137.449	2.261.617	(657.428)	46.741.638	Motor vehicles
Prasarana telekomunikasi	283.473.460	6.199.021	-	289.672.481	Telecommunication infrastructure
Partisi kantor	42.022.162	-	-	42.022.162	Leasehold improvements
Aset hak guna					Right-of-use assets
Tanah	1.770.998	-	-	1.770.998	Land
Bangunan	16.650.366	-	-	16.650.366	Building
Jumlah	3.360.561.285	43.073.970	(19.479.459)	3.384.155.796	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung					Direct acquisitions
Tanah	1.013.580	-	-	1.013.580	Land
Bangunan	702.041.346	23.683.075	(261.650)	725.462.771	Building
Peralatan dan perabotan	986.985.309	30.133.262	(11.585.737)	1.005.532.834	Furniture, fixtures and equipment
Peralatan mekanis dan listrik	537.316.417	7.294.931	(6.926.688)	537.684.660	Mechanical and electrical equipment
Kendaraan bermotor	27.001.089	3.324.122	(657.428)	29.667.783	Motor vehicles
Prasarana telekomunikasi	212.647.468	9.497.861	-	222.145.329	Telecommunication infrastructure
Partisi kantor	37.351.144	1.121.969	-	38.473.113	Leasehold improvements
Aset hak guna					Right-of-use assets
Tanah	512.687	-	-	512.687	Land
Bangunan	12.131.810	2.425.556	-	14.557.366	Building
Jumlah	2.517.000.850	77.480.776	(19.431.503)	2.575.050.123	Total
Nilai Tercatat	843.560.435			809.105.673	Net Book Value

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025/ *Changes during 2025* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:					At cost:
Pemilikan langsung					Direct acquisitions
Tanah	435.254.604	-	-	435.254.604	Land
Bangunan	894.038.546	165.665	(48.304)	894.155.907	Building
Peralatan dan perabotan	1.036.587.658	32.785.691	(4.559.305)	1.064.814.044	Furniture, fixtures and equipment
Peralatan mekanis dan listrik	577.131.713	2.238.280	(2.087.698)	577.282.295	Mechanical and electrical equipment
Kendaraan bermotor	44.848.935	724.044	(435.530)	45.137.449	Motor vehicles
Prasarana telekomunikasi	270.547.069	12.926.391	-	283.473.460	Telecommunication infrastructure
Partisi kantor	40.530.836	1.493.020	(1.694)	42.022.162	Leasehold improvements
Aset hak guna					Right-of-use assets
Tanah	293.137	1.770.998	(293.137)	1.770.998	Land
Bangunan	16.491.835	158.531	-	16.650.366	Building
Jumlah	3.315.724.333	52.262.620	(7.425.668)	3.360.561.285	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung					Direct acquisitions
Tanah	1.013.580	-	-	1.013.580	Land
Bangunan	670.567.079	31.494.782	(20.515)	702.041.346	Building
Peralatan dan perabotan	954.811.419	36.708.009	(4.534.119)	986.985.309	Furniture, fixtures and equipment
Peralatan mekanis dan listrik	530.127.109	9.271.735	(2.082.427)	537.316.417	Mechanical and electrical equipment
Kendaraan bermotor	23.337.844	4.098.775	(435.530)	27.001.089	Motor vehicles
Prasarana telekomunikasi	182.646.348	30.001.120	-	212.647.468	Telecommunication infrastructure
Partisi kantor	36.217.523	1.135.315	(1.694)	37.351.144	Leasehold improvements
Aset hak guna					Right-of-use assets
Tanah	219.853	585.971	(293.137)	512.687	Land
Bangunan	9.664.735	2.467.075	-	12.131.810	Building
Jumlah	2.408.605.490	115.762.782	(7.367.422)	2.517.000.850	Total
Nilai Tercatat	907.118.843			843.560.435	Net Book Value

Beban penyusutan sampai dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 sebagai berikut:

Depreciation expense up to nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Beban pokok penjualan	9.003.518	10.613.931	Cost of revenues
Beban umum dan administrasi	68.477.258	66.963.786	General and administrative expenses
Jumlah	**77.480.776**	**77.577.717**	**Total**

Tanah merupakan hak atas tanah Perusahaan yang di atasnya terletak Hotel Borobudur Jakarta dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 18/HGB/BPN.31/VI/2022 yang berlaku sampai tanggal 31 Mei 2053 dan hak atas tanah PPJ dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 415 yang berlaku sampai tanggal 5 Juni 2035.

Land represents the Company's land on which Hotel Borobudur Jakarta is located and on which the Company has landrights (Hak Guna Bangunan) No. 18/HGB/BPN.31/VI/2022 which is valid until May 31, 2053 and PPJ's land with landrights (Hak Guna Bangunan) No. 415 which is valid until June 5, 2035.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan mengasuransikan aset tetapnya, kecuali tanah, kepada PT Arthagraha General Insurance (AGGI), pihak berelasi, dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 8.239.198 dan Rp 8.243.448. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan juga mengasuransikan aset tetapnya, kecuali tanah, kepada perusahaan asuransi pihak ketiga dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1.610.000.000 dan Rp. 1.260.000.000.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company has insured its property and equipment, except land, with PT Arthagraha General Insurance (AGGI), a related party, amounting to Rp 8,239,198 and Rp 8,243,448, respectively. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Company has also insured its property and equipment, except land, with other third party insurance companies for a coverage amounting to Rp 1,610,000,000 and Rp 1,260,000,000, respectively.

Pada tanggal 30 September 2026, entitas anak mengasuransikan properti investasi (Catatan 12) dan aset tetapnya, kecuali tanah, kepada AGGI dengan nilai pertanggungan sebesar US$ 440.049.920 dan Rp 1.042.998.459.

As of September 30, 2026, the subsidiaries had insured their investment properties (Note 12) and property and equipment, except land, with AGGI for US$ 440,049,920 and Rp 1,042,998,459.

Pada tanggal 31 Desember 2025, entitas anak mengasuransikan properti investasi (Catatan 12) dan aset tetapnya, kecuali tanah, kepada perusahaan asuransi pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 20.032.900 serta kepada AGGI dengan nilai pertanggungan sebesar US$ 440.049.920 dan Rp 1.020.965.259.

As of December 31, 2025, the subsidiaries had insured their investment properties (Note 12) and property and equipment, except land, with other third party insurance companies, for Rp 20,032,900 and with AGGI for US$ 440,049,920 and Rp 1,020,965,259.

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.

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Penjualan aset tetap			Sale of property and equipment
Harga jual	93.803	294.595	Selling price
Nilai tercatat	(47.956)	(1.583)	Net book value
Keuntungan penjualan	**45.847**	**293.012**	**Gain on sale**

Pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, Grup melakukan penghapusan aset tetap dengan nilai tercatat sebesar nihil dan Rp 56.663.

Kerugian penghapusan aset tetap disajikan sebagai bagian dari "Penghasilan (Beban) lain-lain - Lain-lain - bersih" dalam laba rugi.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai wajar tanah dan bangunan sebesar Rp 6.099.978.676 yang ditentukan berdasarkan laporan penilai independen tertanggal 20 Februari 2024 dan 28 Maret 2023. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas nilai wajar dari tanggal laporan penilaian sampai dengan tanggal pelaporan.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tetap.

As of September 30, 2026 and 2025, the Group has write-off its property and equipment with net book value amounting to nil and Rp 56,663.

Loss on disposal of property and equipment is presented under "Other income (Expenses) - Others - net" in profit or loss.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the fair value of land and building amounted to Rp 6,099,978,676 which was determined based on independent appraisers, dated February 20, 2024 and March 28, 2023. Management believes that there is no significant change in fair value from appraisal report date to reporting date.

Management believes that there is no impairment in value of property and equipment.

14. *Goodwill*

Akun ini merupakan *goodwill* yang timbul dari penyertaan saham oleh entitas anak, yakni penyertaan saham DA dalam GPS pada tahun 2006 dan transaksi penukaran saham PPJ pada tahun 2005.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas *goodwill*.

14. Goodwill

Goodwill arose from acquisition of shares by the subsidiaries, which represent acquisition of shares in GPS by DA in 2006, and acquisition of shares in PPJ through shares swap transaction in 2005.

Management believes that there is no impairment in value of goodwill.

15. Aset Lain-lain / 15. Other Assets

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Lancar			**Current Assets**
Uang muka pembelian aset tetap	11.250.940	8.065.898	Advance for purchases of property and equipment
Setoran jaminan	4.054.338	4.724.853	Security deposits
Uang muka pemasok (a)	1.166.319	1.567.480	Advance to suppliers (a)
Lainnya	135.310.482	6.789.883	Others
Jumlah	151.782.079	21.148.114	Subtotal
Aset Tidak Lancar			**Noncurrent Assets**
Investasi pada obligasi (b)	500.000.000	-	Investment in bonds (b)
Uang muka pengembangan bisnis (c)	96.905.882	95.905.882	Advances for business development (c)
Peralatan hotel	13.602.682	13.082.769	Hotel operating equipment
Setoran jaminan	7.062.121	7.561.086	Security deposits
Deposito berjangka yang dibatasi pencairannya (d)	3.956.424	2.652.165	Restricted time deposits (d)
Uang muka kepada PLN (e)	1.643.750	1.643.750	Advances to PLN (e)
Lainnya	87.582.732	87.864.460	Others
Jumlah	710.753.591	208.710.112	Subtotal
Cadangan kerugian penurunan nilai	(44.622.046)	(47.672.046)	Allowance for impairment
Bersih	666.131.545	161.038.066	Net
Jumlah	**817.913.624**	**182.186.180**	**Total**

a. Uang Muka Pemasok

Uang muka kepada pemasok merupakan uang muka kepada pemasok hotel dan lainnya sehubungan dengan pembelian yang dilakukan oleh Grup.

a. Advances to Suppliers

Advances to suppliers represent payments to hotel and other suppliers in relation to the Group's purchases.

b. Investasi pada Obligasi

Pada tanggal 10 Maret 2026, DA, entitas anak, membeli Surat Utang Jangka Panjang (SUJP) seri A dan seri B yang diterbitkan oleh PT Danantara Investment Management (Persero) dengan nilai masing-masing sebesar Rp 250.000.000 dengan suku bunga kupon sebesar 2% per tahun dan berjangka waktu masing-masing 5 (lima) dan 7 (tujuh) tahun.

Pendapatan bunga atas investasi pada obligasi yang diakui selama periode 30 September 2026 sebesar Rp 5.666.667, dilaporkan sebagai bagian dari "Lain-lain-Bersih" dalam laba rugi.

b. Investment in Bonds

On March 10, 2026, DA, a subsidiary, purchased series A and series B Long-term Bonds issued from PT Danantara Investment Management (Persero) with a value of Rp 250,000,000, respectively, with a coupon interest rate of 2% per annum and with term 5 (five) and 7 (seven) years, respectively.

Interest income from investment in bonds recognized in September 30, 2026 period amounted to Rp 5,666,667, which was reported as part of "Others-net" in profit or loss.

c. Uang Muka Pengembangan Bisnis

Uang muka pengembangan bisnis merupakan uang muka yang dikeluarkan DA, entitas anak, sehubungan dengan pengembangan bisnis di luar KNTS.

c. Advances for Business Development

Advances for business development represent payments made by DA, a subsidiary, in relation to business development outside SCBD.

d. Deposito Berjangka yang Dibatasi Pencairannya

d. Restricted Time Deposits

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak ketiga			**Third parties**
Rupiah			Rupiah
PT Bank UOB Indonesia	285.015	272.218	PT Bank UOB Indonesia
Dolar Amerika Serikat (Catatan 41)			Unites States Dollar (Note 41)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.409.657	1.204.396	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia	1.261.752	1.175.551	PT Bank UOB Indonesia
Jumlah	**3.956.424**	**2.652.165**	**Total**
Suku bunga deposito berjangka:			Interest rate per annum on time deposits:
Rupiah	1,45% - 3,00%	1,45% - 3,00%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,15%	0,15% - 0,75%	United States Dollar

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, PPJ, entitas anak, memiliki deposito berjangka di PT Bank UOB Indonesia, pihak ketiga, yang dibatasi pencairannya sebagai jaminan atas perjanjian kerjasama antara PPJ dan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, PPJ, a subsidiary, has placement in time deposits with PT Bank UOB Indonesia, a third party, which are restricted and are used as collateral in relation to cooperation agreement between PPJ and PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Hotel Borobudur Jakarta (HBJ) memiliki rekening giro di Mandiri yang dibatasi pencairannya sehubungan dengan penerbitan bank garansi oleh Mandiri atas perjanjian kerjasama antara HBJ dan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, Hotel Borobudur Jakarta (HBJ) has an existing current account with Mandiri which is restricted in relation to bank guarantee issued by Mandiri in relation to cooperation agreement between HBJ and PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk.

e. Uang Muka kepada PLN

e. Advance to PLN

Uang muka kepada PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) (PLN) merupakan uang muka pembelian daya listrik untuk KNTS.

Advances to PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) (PLN) represent advances in relation to electricity connection in SCBD.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mencadangkan kerugian penurunan nilai untuk aset lain-lain masing-masing sebesar Rp 44.622.046 dan Rp 47.672.046. Manajemen berpendapat bahwa jumlah cadangan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari penurunan nilai aset lain-lain tersebut.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group recognized allowance for impairment on other assets amounting to Rp 44,622,046 and Rp 47,672,046, respectively. Management believes that the allowance for impairment is adequate to cover possible losses from on decline in the value of other assets.

16. Utang Bank Jangka Pendek

16. Short-term Bank Loans

Akun ini merupakan pinjaman DA, entitas anak, kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG).

This account represents loan facilities obtained by the DA, a subsidiary, from PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG).

Pada tanggal 14 Desember 2023, DA memperoleh fasilitas pinjaman *revolving loan* dari BAG dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp 135.000.000. Pinjaman ini berjangka waktu satu (1) tahun. Fasilitas pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 11,00% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah milik PT Nusagraha Adicitra, entitas anak (Catatan 8).

On December 14, 2023, DA obtained a revolving loan facility from BAG for a maximum facility of Rp 135,000,000. This loan has term of one (1) year. The loan bears interest rate at 11.00% per annum. This bank loan is secured by land of PT Nusagraha Adicitra, a subsidiary (Note 8).

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 3 November 2025, fasilitas kredit *revolving loan* yang diperoleh DA sebesar Rp 83.500.000 diubah menjadi fasilitas kredit *revolving loan* sebesar Rp 63.500.000, fasilitas kredit pinjaman rekening koran sebesar Rp 20.000.000 dan fasilitas kredit *fixed loan* 2 sebesar Rp 26.350.000. Fasilitas kredit *revolving loan* dan pinjaman rekening koran berjangka waktu 1 (satu) tahun, sedangkan fasilitas kredit *fixed loan* 2 berjangka waktu 5 (lima) tahun. Seluruh fasilitas kredit dikenakan suku bunga sebesar 10% per tahun.

Based on the Amendment of Credit Agreements dated November 3, 2025, the revolving loan facility obtained by DA amounting to Rp 83,500,000 was changed into a revolving loan facility of Rp 63,500,000, an Overdraft Loan facility of Rp 20,000,000 and fixed loan 2 facility of Rp 26,350,000. The revolving loan and overdraft loan facilities have term of 1 (one) year while the fixed loan 2 facility has term of 5 (five) years. All credit facilities bear an interest rate of 10% per annum.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar nihil dan Rp 56.531.924.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding loans amounted to nil and Rp 56,531,924.

17. Utang Usaha / 17. Trade Accounts Payable

a. Rincian utang usaha menurut jenis mata uang sebagai berikut:

a. A summary of trade accounts payable classified based on its original currency follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related parties (Note 37)**
Rupiah (masing-masing kurang dari Rp 1 miliar)	347.667	896.874	Rupiah (less than Rp 1 billion each)
Pihak ketiga			**Third Parties**
Rupiah			**Rupiah**
Pemasok hotel			Hotel Suppliers
PT Pesona Karya Bangsa	3.091.240	1.635.000	PT Pesona Karya Bangsa
PT Indoguna Utama	601.394	1.817.288	PT Indoguna Utama
PT Sukanda Djaya	517.783	1.186.760	PT Sukanda Djaya
Pemasok hotel lain-lain (masing-masing kurang dari Rp 1 miliar)	12.724.341	19.577.687	Hotel Suppliers - others (less than Rp 1 billion each)
PT Telekomunikasi Indonesia	2.420.791	2.405.916	PT Telekomunikasi Indonesia
PT Exclusive Networks Indonesia	1.285.274	-	PT Exclusive Networks Indonesia
Thales DIS CPL Hong Kong Limited	1.010.000	1.010.000	Thales DIS CPL Hong Kong Limited
PT Graha Cipta Design	846.339	1.261.967	PT Graha Cipta Design
PT Bangun Anugerah Jaya	-	3.500.000	PT Bangun Anugerah Jaya
PT Indo Artha Teknologi	-	1.661.696	PT Indo Artha Teknologi
PT Toshindo Elevator Utama	-	1.474.410	PT Toshindo Elevator Utama
PT Energi Rajawali	-	1.440.000	PT Energi Rajawali
PT NTT Indonesia	-	1.047.344	PT NTT Indonesia
Lain-lain (masing-masing kurang dari Rp 1 miliar)	29.406.497	30.986.659	Others (less than Rp 1 billion each)
Jumlah	51.903.659	69.004.727	Subtotal
Mata Uang Asing (Catatan 41)			**Foreign Currencies (Note 41)**
PT Sarana Cendekia Abadi	4.383.978	4.087.783	PT Sarana Cendekia Abadi
PT Hamanroko	1.329.453	1.197.002	PT Hamanroko
Lain-lain (masing-masing kurang dari Rp 1 miliar)	232.164	177.383	Others (less than Rp 1 billion each)
Jumlah	5.945.595	5.462.168	Subtotal
Jumlah	57.849.254	74.466.895	Subtotal
Jumlah	**58.196.921**	**75.363.769**	**Total**

b. Jumlah utang usaha berdasarkan umur dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

b. The aging analysis of trade accounts payable from the date of invoice follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Sampai dengan 1 bulan	21.303.610	29.218.167	Up to 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	6.967.144	4.436.890	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	2.695.215	5.156.920	> 3 months - 6 months
> 6 bulan	27.230.952	36.551.792	> 6 months
Jumlah	**58.196.921**	**75.363.769**	**Total**

18. Utang Pajak / 18. Taxes Payable

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pajak penghasilan badan (Catatan 35)	6.263.580	9.447.175	Corporate income tax (Note 35)
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4(2) - Final	626.852	516.851	Article 4(2) - Final
Pasal 21	3.800.643	4.328.394	Article 21
Pasal 23	481.357	576.713	Article 23
Pasal 25	953.298	959.569	Article 25
Pasal 26	772.533	367.196	Article 26
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	6.925.304	8.298.221	Value Added Tax - net
Pajak Hotel dan Restoran	5.916.398	6.021.736	Hotel and Restaurant Tax
Pajak Parkir	2.400	305.464	Parking Tax
Jumlah	**25.742.365**	**30.821.319**	**Total**

Besarnya pajak yang terutang ditetapkan berdasarkan perhitungan pajak yang dilakukan sendiri oleh wajib pajak (*self-assessment)*.

The filed tax returns are based on the Group's own calculation of tax liabilities (self-assessment).

19. Beban Akrual / 19. Accrued Expenses

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related party (Note 37)**
Bunga dan beban keuangan lainnya	1.504.167	361.473	Interest and other financial changes
Pihak ketiga			**Third parties**
Pemeliharaan	79.641.969	55.426.491	Maintenance
Listrik, air dan telepon	10.756.049	12.960.535	Electricity, water and telephone
Bunga dan beban keuangan lainnya	7.040.000	7.040.000	Interest and other financial changes
Karyawan	5.837.760	13.951.972	Employees relation
Biaya manajemen	2.005.105	2.520.619	Management fees
Jasa profesional	295.672	2.064.899	Professional fees
Pemasaran	255.969	2.468.839	Marketing
Lain-lain	57.499.411	68.928.688	Others
Jumlah	163.331.935	165.362.043	Subtotal
Jumlah	**164.836.102**	**165.723.516**	**Total**

20. Liabilitas Sewa / 20. Lease Liabilities

Mutasi dari liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

The movement of lease liabilities follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal tahun	4.691.373	5.750.204	Beginning balance
Penambahan	-	1.880.633	Addition
Pembayaran	(1.867.369)	(2.939.464)	Payments
Saldo akhir	**2.824.004**	**4.691.373**	**Ending balance**

Nilai tunai pembayaran sewa minimum masa datang (*future minimum lease payments)* dalam perjanjian sewa adalah sebagai berikut:

Base on the respective lease agreements, future minimum lease payments follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Jatuh tempo:			Payments due in:
Sampai dengan 1 tahun	2.459.587	3.560.038	Until 1 year
Lebih dari 1 - 2 tahun	449.499	1.272.819	More than 1 - 2 years
Di atas 2 tahun	-	81.000	Over 2 years
Jumlah pembayaran sewa minimum	2.909.086	4.913.857	Total minimum lease payments
Dikurangi bunga	(85.082)	(222.484)	Less interest
Nilai tunai dari pembayaran sewa minimum	2.824.004	4.691.373	Present value of minimum lease payments
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	(2.383.651)	(3.356.313)	Less current portion
Bagian jangka panjang	440.353	1.335.060	Long-term portion

Beban bunga liabilitas sewa yang dibebankan pada laba rugi periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 135.969 dan Rp 270.276.

Interest expense on lease liabilities charged to operations for the nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 135,969 and Rp 270,276, respectively.

21. Pendapatan Diterima di Muka

21. Unearned Revenues

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Revenue Tower	31.082.295	16.648.631	Revenue Tower
Pacific Place Mall	29.522.604	28.286.493	Pacific Place Mall
Sewa dan pengelolaan kawasan	29.320.615	15.041.238	Rental and estate management
The Ritz-Carlton Pacific Place Residences	25.578.350	31.986.500	The Ritz-Carlton Pacific Place Residences
Jasa telekomunikasi	6.115.194	9.468.733	Telecommunication services
One Pacific Place	3.822.500	3.135.601	One Pacific Place
Lain-lain	34.241.100	54.605.253	Others
Jumlah	159.682.658	159.172.449	Total
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	149.845.192	143.557.914	Current portion
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	**9.837.466**	**15.614.535**	**Long-term portion**

Pendapatan diterima di muka “Pacific Place Mall”, “The Ritz-Carlton Pacific Place Residences” dan “One Pacific Place” merupakan uang muka yang diterima oleh PPJ, entitas anak, atas sewa ruang pusat perbelanjaan, apartemen servis dan ruang perkantoran.

Unearned revenues from “Pacific Place Mall”, “The Ritz-Carlton Pacific Place Residences” and “One Pacific Place” represent advances received by PPJ, a subsidiary, for lease of shop units, serviced apartments and office spaces.

Pendapatan diterima dimuka ”Revenue Tower” merupakan uang muka yang diterima oleh AP, entitas anak, atas sewa ruangan perkantoran.

Unearned revenues from “Revenue Tower” represent advances received by AP, a subsidiary, for lease of office spaces.

Pendapatan diterima dimuka "Sewa dan pengelolaan kawasan" merupakan uang muka yang diterima oleh DA dan entitas anak atas sewa lahan dan pengelolaan KNTS.

Unearned revenues from "Rental and estate management" represent advances received by DA and its subsidiaries for rent and estate management of SCBD.

Pendapatan diterima di muka "Jasa telekomunikasi" merupakan uang muka yang diterima oleh AT, entitas anak, atas sewa ruang radio, antena dan menara.

Unearned revenues from "Telecommunication services" represent advances received by AT, a subsidiary, for rent of radio room, antenna and tower.

22. Taksiran Liabilitas untuk Pembangunan Prasarana, Fasilitas Umum dan Sosial / Estimated Liability for Infrastructure Development, Public and Social Facilities

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pembangunan prasarana	24.862.500	24.862.500	Infrastructure development
Fasilitas umum dan sosial	146.256.828	154.666.433	Public and social facilities
Jumlah	**171.119.328**	**179.528.933**	**Total**

Taksiran liabilitas untuk biaya pembangunan prasarana meliputi jalan dan terowongan, jaringan telekomunikasi, lokasi pengolahan limbah, gardu listrik, pengalihan sungai dan penyediaan air di sekitar KNTS. DA, entitas anak, tidak melakukan penilaian kembali atas taksiran liabilitas untuk pembangunan prasarana. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 karena tidak ada penambahan prasarana yang signifikan.

The estimated liability for the infrastructure development cost pertains to infrastructure development for road and tunnels, telecommunication, sewage treatment plant, power station, river diversion and water supply around SCBD. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the estimated liability for infrastructure development was not re-evaluated by DA, a subsidiary, since there was no significant infrastructure development during those years.

Taksiran liabilitas untuk fasilitas umum dan sosial merupakan tambahan biaya untuk menyelesaikan kewajiban DA sebagai pengembang yakni membangun beberapa fasilitas sosial dan fasilitas umum berdasarkan perjanjian penyelesaian kewajiban DA dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PEMDA DKI) tanggal 23 Juli 2004.

The estimated liability for public and social facilities represent additional costs for settlement of DA obligation as developer to construct public and social facilities, in line with the agreement between DA and Provincial Government of Jakarta (PEMDA DKI) dated July 23, 2004 concerning the settlement of DA obligations.

23. Pendapatan Ditangguhkan / Deferred Revenues

Akun ini merupakan bagian laba penjualan tanah DA, entitas anak, kepada PT First Jakarta International, pada tahun 1993, yang 9,31% sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.

These represent portion of profit on sale of land of DA, a subsidiary, to PT First Jakarta International in 1993, which is 9.31% owned by the Company.

24. Liabilitas Lain-lain / 24. Other Liabilities

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Liabilitas jangka pendek			**Current Liabilities**
Setoran jaminan			Security deposits
Pacific Place Mall	80.295.321	129.720.456	Pacific Place Mall
The Ritz-Carlton Jakarta, Pacific Place	35.919.094	19.335.016	The Ritz-Carlton Jakarta, Pacific Place
Hotel Borobudur Jakarta	18.951.795	24.882.612	Hotel Borobudur Jakarta
Instalasi jaringan telepon	14.074.897	13.734.771	Telephone line installation
One Pacific Place	4.450.930	3.587.671	One Pacific Place
Sewa dan pengelolaan kawasan	1.155.758	1.767.581	Rental and estate management
Telepon	1.038.959	1.441.286	Telephone
Lain-lain	2.747.536	3.110.101	Others
Lain-lain			Others
PT Sumbercipta Griyautama	42.480.894	42.480.894	PT Sumbercipta Griyautama
Utang dividen kepada kepentingan nonpengendali	-	520.770	Dividend to non-controlling interest
Lain-lain	283.304.867	157.166.067	Others
Jumlah	484.420.051	397.747.225	Subtotal
Liabilitas jangka panjang			**Noncurrent Liabilities**
Jaminan yang dapat dikembalikan			Refundable deposit on
Signature Tower	366.629.000	366.629.000	Signature Tower
Setoran jaminan			Security deposits
Pacific Place Mall	128.064.187	68.534.335	Pacific Place Mall
Sewa dan pengelolaan kawasan	44.457.459	48.700.616	Rental and estate management
Revenue Tower	27.795.515	25.895.156	Revenue Tower
One Pacific Place	10.968.645	10.873.491	One Pacific Place
Gedung A 18 PARC	4.503.308	4.503.308	Building A 18 PARC
Telepon	1.123.783	720.965	Telephone
Lain-lain			Others
PT Trireka Jasa Sentosa	54.008.039	53.796.537	PT Trireka Jasa Sentosa
PT Kusuma Cahaya Investasi	16.145.355	16.051.955	PT Kusuma Cahaya Investasi
Bicapital Ventura International Ltd.	9.581.412	9.488.012	Bicapital Ventura International Ltd.
Lain-lain	14.809.140	3.148.766	Others
Jumlah	678.085.843	608.342.141	Subtotal
Jumlah	**1.162.505.894**	**1.006.089.366**	**Total**

Jaminan yang dapat dikembalikan Signature Tower dimaksud sebagai pra-partisipasi dalam proyek Signature Tower.

Refundable deposit on Signature Tower was made in relation to intention to participate in the Signature Tower project.

25. Utang Bank Jangka Panjang / 25. Long-Term Bank Loans

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related party (Note 37)**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	42.114.000	59.964.000	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Pihak ketiga			**Third parties**
PT Bank Mandiri Indonesia (Persero) Tbk	475.000.000	-	PT Bank Mandiri Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	57.834.865	77.384.864	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	574.948.865	137.348.864	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(190.185)	(352.006)	Unamortized transaction cost
Jumlah - Bersih	**574.758.680**	**136.996.858**	**Total - Net**
Dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun			Less current portion
Pihak berelasi (Catatan 37)			**Related party (Note 37)**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	21.747.334	24.300.000	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Pihak ketiga			**Third Party**
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	31.338.000	26.300.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	53.085.334	50.600.000	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(170.284)	(225.099)	Unamortized transaction cost
Jumlah - Bersih	**52.915.050**	**50.374.901**	**Total - Net**
Bagian yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	**521.843.630**	**86.621.957**	**Long-term portion**

Seluruh utang bank jangka panjang adalah dalam mata uang Rupiah.

All long-term bank loans are denominated in Rupiah.

DA

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 28 Mei 2020, fasilitas-fasilitas *revolving loan* DA, entitas anak, sebesar Rp 73.974.000 telah direstrukturisasi menjadi *fixed loan* dengan jangka waktu 7 (tujuh) tahun dan dikenakan suku bunga sebesar 11% per tahun dengan penundaan pembayaran cicilan pokok dan bunga selama 12 (dua belas) bulan.

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah milik PT Nusagraha Adicitra, entitas anak, (Catatan 8).

DA

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Based on Amendment of Loan Agreement dated May 28, 2020, revolving loan facilities DA, a subsidiary, amounting to Rp 73,974,000 has been restructured into fixed loan with a term of 7 (seven) years and bears interest at 11% per annum with postponement of principal and interest payments for 12 (twelve) months.

This bank loan is secured by land of PT Nusagraha Adicitra, a subsidiary, (Note 8).

Pada tanggal 3 November 2025, DA memperoleh tambahan fasilitas kredit *fixed loan* 2 sebesar Rp 26.350.000. Fasilitas kredit ini memiliki jangka waktu 5 (lima) tahun dan dikenakan suku bunga sebesar 10% per tahun (Catatan 16).

On November 3, 2025, DA obtained additional fixed loan 2 facility amounting to Rp 26,350,000. This loan facility has term of 5 (five) years and bears interest at 10% per annum (Note 16).

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada tanggal 14 Maret 2019, DA memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Investasi dari BNI untuk pembiayaan pembangunan Gedung Tambahan - Lot 25 dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp 134.520.000. Jangka waktu pinjaman 108 bulan terhitung sejak setiap tanggal penarikan termasuk 30 bulan masa tenggang *(grace period)*. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 8% per tahun.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

On March 14, 2019, DA obtained Investment Credit loan facility from BNI, for financing the development of Annexe Building - Lot 25 with maximum facility of Rp 134,520,000. The term of loan facility is 108 months from each drawdown date including 30 months grace period. The loan bears interest rate of 8% per annum.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah di KNTS, milik DA, dan klaim asuransi atas *project cost* pembangunan Gedung Tambahan.

This bank loan is secured by land at SCBD owned by DA and insurance claims for the project cost for the development of Annexe Building.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

Pada tanggal 11 Maret 2026, DA memperoleh fasilitas pinjaman *term loan* dari Mandiri untuk memenuhi kebutuhan umum perusahaan. Total fasilitas sebesar Rp 475.000.000 dengan jangka waktu pinjaman maksimal 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 3% per tahun.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

On March 11, 2026, DA obtained a term loan facility from Mandiri to meet the general corporate purposes. Total facilities amounting to Rp 475,000,000 with a maximum loan term 7 (seven) years from the date of signing the credit agreement. This loan bears interest rate of 3% per annum.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah di KNTS, milik GPS dan DA, dan Surat Utang Jangka Panjang (SUJP).

This bank loan is secured by land at SCBD owned by GPS and DA and long term bonds owned by DA.

Jadwal pembayaran pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

The payment schedule for the long-term bank loans follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Jatuh tempo dalam:			Due within:
Satu tahun	53.085.334	50.600.000	One year
Dua tahun	35.896.864	55.492.333	Two years
Tiga tahun	9.400.000	22.639.864	Three years
> Empat tahun	476.566.667	8.616.667	> Four years
Jumlah	574.948.865	137.348.864	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(190.185)	(352.006)	Unamortized transaction cost
Jumlah - bersih	**574.758.680**	**136.996.858**	**Total - Net**

Beban bunga utang bank jangka panjang periode sembilan bulan sampai dengan 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 8.411.881 dan Rp 11.158.623, dan dicatat sebagai bagian dari akun “Beban bunga dan keuangan lainnya” pada laporan laba rugi konsolidasian.

Interest expense on long-term bank loans nine months periods up to September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 8,411,881 and Rp 11,158,623, respectively, and recorded as part of “Interest and other financial charges” in the consolidated statements of profit or loss.

Beban bunga yang belum dibayar pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 1.504.167 dan Rp 722.947 dan dicatat sebagai bagian dari akun "Beban akrual" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 19).

Unpaid interest as of September 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp 1,504,167 and Rp 722,947, respectively, and recorded as part of "Accrued expenses" in the consolidated statements of financial position (Note 19).

26. Pengukuran Nilai Wajar

26. Fair Value Measurement

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset dan liabilitas tertentu Grup:

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain assets and liabilities:

	30 September 2026 / *September* 30, 2026				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan:/ *Fair value measurement using:*			
	Nilai Tercatat/ *Carrying Values*	Harga kuotasian dalam pasar aktif (Level 1)/ *Quoted prices in active markets (Level 1)*	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi (Level 3)/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang nilai wajarnya disajikan:					***Assets for which fair values are disclosed:***
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan (Catatan 12)	1.226.041.236	-	8.473.010.220	-	Investment properties carried at cost (Note 12)
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan					**Property and equipment carried at cost**
Tanah dan bangunan (Catatan 13)	604.872.736	-	6.099.978.676	-	Land and buildings (Note 13)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan:					***Liabilities for which fair values are disclosed:***
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)					(including current and noncurrent portion)
Utang bank jangka panjang (Catatan 25)	574.758.680	-	574.758.680	-	Long-term bank loan (Note 25)
Setoran jaminan (Catatan 24)	742.176.187	-	728.838.947	-	Security deposits (Note 24)

	31 Desember 2025 / *December 31, 2025*				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan:/ *Fair value measurement using:*			
	Nilai Tercatat/ *Carrying Values*	Harga kuotasian dalam pasar aktif (Level 1)/ *Quoted prices in active markets (Level 1)*	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi (Level 3)/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang nilai wajarnya disajikan:					***Assets for which fair values are disclosed:***
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan (Catatan 12)	1.377.206.871	-	7.867.010.220	-	Investment properties carried at cost (Note 12)
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan					**Property and equipment carried at cost**
Tanah dan bangunan (Catatan 13)	626.355.585	-	6.099.978.676	-	Land and buildings (Note 13)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan:					***Liabilities for which fair values are disclosed:***
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)					(including current and noncurrent portion)
Utang bank jangka panjang (Catatan 25)	136.996.858	-	136.996.858	-	Long-term bank loan (Note 25)
Setoran jaminan (Catatan 24)	723.436.365	-	702.592.268	-	Security deposits (Note 24)

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian ini memaksimalkan penggunaan data pasar yang dapat diobservasi yang tersedia dan sesedikit mungkin mengandalkan estimasi spesifik yang dibuat oleh entitas. Jika seluruh input signifikan yang dibutuhkan untuk menentukan nilai wajar dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 2.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximize the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity's specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2.

27. Modal Saham / Capital Stock

Susunan kepemilikan saham Perusahaan Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 berdasarkan laporan yang dibuat oleh PT Raya Saham Registra, Biro Administrasi Efek, sebagai berikut:

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the shares ownership in the Company, based on the records of PT Raya Saham Registra, share's registrar, as follows:

Nama Pemegang Saham	30 September 2026 / *September 30, 2026* Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock*	Names of Stockholders
Pemegang Saham Indonesia				**Indonesian Stockholders**
PT Kresna Aji Sembada	932.401.192	40,03	466.200.596	PT Kresna Aji Sembada
Tn. Tomy Winata	306.243.700	13,15	153.121.850	Mr. Tomy Winata
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	164.604.361	7,07	82.302.181	PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera
Tn. Sukardi Tandijono Tang	140.880.000	6,05	70.440.000	Mr. Sukardi Tandijono Tang
Tn. Tony Soesanto	917.200	0,04	458.600	Mr. Tony Soesanto
Tn. Santoso Gunara	742.500	0,03	371.250	Mr. Santoso Gunara
Nn. Lanny Pujilestari Liga	30.000	0,00	15.000	Miss. Lanny Pujilestari Liga
Pemegang saham Indonesia lainnya (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	429.695.974	18,45	214.847.987	Other Indonesian stockholders (with ownership interest of less than 5% each)
Jumlah	1.975.514.927	84,82	987.757.464	Total
Pemegang saham Asing				**Foreign Stockholders**
(masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	353.525.555	15,18	176.762.777	(with ownership interest of less than 5% each)
Jumlah	**2.329.040.482**	**100,00**	**1.164.520.241**	**Total**

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2025 / *December 31, 2025* Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock*	Names of Stockholders
Pemegang Saham Indonesia				**Indonesian Stockholders**
PT Kresna Aji Sembada	932.401.192	40,03	466.200.596	PT Kresna Aji Sembada
Tn. Tomy Winata	306.243.700	13,15	153.121.850	Mr. Tomy Winata
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	164.604.361	7,07	82.302.181	PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera
Tn. Sukardi Tandijono Tang	140.880.000	6,05	70.440.000	Mr. Sukardi Tandijono Tang
Tn. Tony Soesanto	917.200	0,04	458.600	Mr. Tony Soesanto
Tn. Santoso Gunara	742.500	0,03	371.250	Mr. Santoso Gunara
Nn. Lanny Pujilestari Liga	30.000	0,00	15.000	Miss. Lanny Pujilestari Liga
Pemegang saham Indonesia lainnya (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	431.597.274	18,53	215.798.636	Other Indonesian stockholders (with ownership interest of less than 5% each)
Jumlah	1.977.416.227	84,90	988.708.113	Total
Pemegang saham Asing				**Foreign Stockholders**
(masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	351.624.255	15,10	175.812.128	(with ownership interest of less than 5% each)
Jumlah	**2.329.040.482**	**100,00**	**1.164.520.241**	**Total**

Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi. Grup memantau modalnya dengan menggunakan analisa *gearing ratio* (rasio utang terhadap modal), yakni membagi utang bersih (terdiri dari utang bank) terhadap jumlah ekuitas.

Rasio utang bersih terhadap modal pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. The Group monitors its capital using gearing ratios, by dividing net debt (consisting of bank loans) by total equity.

Ratio of net debt to equity as of September 30, 2026 and December 31, 2025 follows:

	30 September 2026/ ***September 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***	
Jumlah pinjaman	574.758.680	199.528.782	Total borrowings
Dikurangi: kas dan setara kas	780.010.919	562.654.600	Less: cash and cash equivalent
Utang bersih	(205.252.239)	(363.125.818)	Net debt
Ekuitas	5.067.902.005	4.538.178.731	Total Equity
Rasio pinjaman dan utang bersih terhadap modal	-	-	Net Debt-to-Equity Ratio

28. Tambahan Modal Disetor - Bersih

Akun ini merupakan tambahan modal disetor sehubungan dengan:

28. Additional Paid-in Capital - Net

This account represents additional paid-in capital in connection with the following:

	Jumlah/*Amount*	
Agio modal saham yang berasal dari:		Premium on capital stock from:
Penawaran Umum Saham Perdana (1984)	6.472.000	Initial Public Offering (1984)
Penawaran Umum Saham Kedua (1988)	16.585.000	Second Public Offering (1988)
Pencatatan Saham Pendiri (1989)	2.026.000	Listing of Founders' Shares (1989)
Pencatatan Saham Private Placement (1991)	460.000	Listing of Private Placements of Shares (1991)
Pencatatan Saham Pendiri (1992)	653.998.355	Listing of Founders' Shares (1992)
Pencatatan Saham yang berasal dari Penukaran Waran (1992)	538.200.000	Listing of Shares from Conversion of Warrants (1992)
Penawaran Umum Terbatas I (1996)	275.030.586	Right Issue I (1996)
Pencatatan Saham yang berasal dari Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (2011)	299.250.962	Listing of Shares from Additional Capital Stock without Pre-emptive Right (2011)
Konversi tambahan modal disetor ke Saham bonus (1994)	(257.338.560)	Conversion of additional paid-in-capital to bonus shares (1994)
Biaya Emisi Saham	(17.191.895)	Stock Issuance costs
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(868.563.770)	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Tambahan modal disetor dari program pengampunan pajak (2016)	6.976.229	Additional paid-in-capital from tax amnesty program (2016)
Tambahan modal disetor dari program pengampunan pajak (2017)	16.454	Additional paid-in-capital from tax amnesty program (2017)
Saldo pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	**655.921.361**	**Balance as of September 30, 2026 dan December 31, 2025**

Biaya emisi saham merupakan biaya sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas I pada bulan Juli 1996 dan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu pada bulan Juni 2011.

Stock issuance cost represents the cost related to the Company's Right Issue I in July 1996 and Additional Capital Stock without Pre-emptive Right in June 2011.

29. Kepentingan Nonpengendali / 29. Non-controlling Interests

a. Kepentingan nonpengendali atas aset (liabilitas) bersih entitas anak / a. Non-controlling interests in net assets (liabilities) of the subsidiaries

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Danayasa Arthatama	759.754.684	674.531.148	PT Danayasa Arthatama
PT Pacific Place Jakarta	333.326.994	257.073.291	PT Pacific Place Jakarta
PT Artharaya Bintang Semesta	154.968.129	121.077.693	PT Artharaya Bintang Semesta
PT Dharma Harapan Raya	3.737.962	6.684.294	PT Dharma Harapan Raya
PT Trinusa Wiragraha	24.614	24.614	PT Trinusa Wiragraha
PT Citra Wiradaya	710	750	PT Citra Wiradaya
PT Artha Telekomindo	201	185	PT Artha Telekomindo
PT Pusatgraha Makmur	191	191	PT Pusatgraha Makmur
PT Esagraha Puripratama	187	187	PT Esagraha Puripratama
PT Panduneka Abadi	180	187	PT Panduneka Abadi
PT Intigraha Arthayasa	151	153	PT Intigraha Arthayasa
PT Artharaya Unggul Abadi	142	146	PT Artharaya Unggul Abadi
PT Nusagraha Adicitra	141	145	PT Nusagraha Adicitra
PT Grahamas Adisentosa	58	59	PT Grahamas Adisentosa
PT Adimas Utama	52	52	PT Adimas Utama
PT Grahaputra Sentosa	(38)	(37)	PT Grahaputra Sentosa
PT Citra Adisarana	(49)	(49)	PT Citra Adisarana
PT Graha Sampoerna	(29.327)	(27.185)	PT Graha Sampoerna
PT Andana Utamagraha	(10.326.130)	(10.113.533)	PT Andana Utamagraha
PT Majumakmur Arthasentosa	(16.530.163)	(16.108.702)	PT Majumakmur Arthasentosa
Jumlah	**1.224.928.689**	**1.033.143.589**	**Total**

b. Kepentingan nonpengendali atas jumlah penghasilan (rugi) komprehensif entitas anak / b. Non-controlling interests in total comprehensive income (loss) of the subsidiaries

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
PT Pacific Place Jakarta	76.253.703	82.275.367	PT Pacific Place Jakarta
PT Danayasa Arthatama	85.223.536	11.718.724	PT Danayasa Arthatama
PT Artharaya Bintang Semesta	33.890.436	36.566.702	PT Artharaya Bintang Semesta
PT Artha Telekomindo	16	10	PT Artha Telekomindo
PT Grahamas Adisentosa	(1)	(3)	PT Grahamas Adisentosa
PT Intigraha Arthayasa	(2)	(4)	PT Intigraha Arthayasa
PT Artharaya Unggul Abadi	(4)	(4)	PT Artharaya Unggul Abadi
PT Nusagraha Adicitra	(4)	(4)	PT Nusagraha Adicitra
PT Panduneka Abadi	(7)	(7)	PT Panduneka Abadi
PT Grahaputra Sentosa	(1)	(22)	PT Grahaputra Sentosa
PT Citra Wiradaya	(40)	(38)	PT Citra Wiradaya
PT Graha Sampoerna	(2.142)	(2.431)	PT Graha Sampoerna
PT Andana Utamagraha	(212.597)	(225.781)	PT Andana Utamagraha
PT Majumakmur Arthasentosa	(421.461)	(437.798)	PT Majumakmur Arthasentosa
PT Dharma Harapan Raya	(2.946.332)	2.754.028	PT Dharma Harapan Raya
Jumlah	**191.785.100**	**132.648.739**	**Total**

30. Pendapatan Usaha / Revenues

Rincian pendapatan usaha Grup menurut bidang usahanya sebagai berikut:

The details of the Group's revenues classified based on line of business follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Real estat	517.006.666	503.874.736	Real estate
Usaha hotel	461.088.785	476.233.242	Hotel
Jasa telekomunikasi	216.482.759	202.310.516	Telecommunication services
Jasa manajemen perhotelan	1.620.743	5.210.733	Hotel management services
Jumlah	**1.196.198.953**	**1.187.629.227**	**Total**

Pendapatan real estat terutama berasal dari pendapatan sewa "Pacific Place Mall" dan "Revenue Tower".

Real estate revenues mostly pertain to rental of "Pacific Place Mall" and "Revenue Tower".

Pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, tidak terdapat pendapatan usaha dari pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

As of September 30, 2026 and 2025, there were no revenues from certain parties which exceeded 10% of the total revenues.

31. Beban Pokok Penjualan / Cost of Revenues

Rincian dari beban pokok penjualan Grup sebagai berikut:

The details of the Group's cost of revenues follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Usaha hotel	198.562.337	196.702.051	Hotel
Real estat	61.381.592	61.830.923	Real estate
Jumlah	**259.943.929**	**258.532.974**	**Total**

Tidak terdapat pembelian kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

There were no purchases from certain parties which exceeded 10% of the total revenues.

32. Beban Umum dan Administrasi / General and Administrative Expenses

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Real estat	500.359.341	455.381.311	Real estate
Usaha hotel	250.151.205	215.578.332	Hotel
Jasa telekomunikasi	159.667.000	157.417.619	Telecommunication services
Jasa manajemen perhotelan	9.190.010	9.342.893	Hotel management services
Jumlah	**919.367.556**	**837.720.155**	**Total**

33. Pendapatan Sewa dan Pengelolaan Kawasan

Rincian pendapatan sewa dan pengelolaan kawasan adalah sebagai berikut:

33. Revenues from Rental and Estate Management

Rental revenues and estate management were generated from the following tenants:

	30 September 2026 / *September 30, 2026*		
	Jumlah Pendapatan/ *Total Revenues*	Persentase dari Jumlah Pendapatan Terkait/ *Percentage to Total Related Revenue* %	
PT Electronic City Indonesia Tbk	20.773.407	9,55	PT Electronic City Indonesia Tbk
PT Karunia Artha Pratama	16.464.378	7,57	PT Karunia Artha Pratama
PT Kawasan Mandiri Bersama	15.210.294	6,99	PT Kawasan Mandiri Bersama
PT Lucky Strategis	12.001.383	5,52	PT Lucky Strategis
Lain-lain (masing-masing kurang dari 5%)	153.003.013	70,35	Others (less than 5% each)
Jumlah	**217.452.475**	**100,00**	**Total**

	30 September 2025 / *September 30, 2025*		
	Jumlah Pendapatan/ *Total Revenues*	Persentase dari Jumlah Pendapatan Terkait/ *Percentage to Total Related Revenue* %	
PT Electronic City Indonesia Tbk	22.547.364	11,49	PT Electronic City Indonesia Tbk
PT Kawasan Mandiri Bersama	14.653.663	7,47	PT Kawasan Mandiri Bersama
PT Karunia Artha Pratama	14.420.349	7,35	PT Karunia Artha Pratama
PT Lucky Strategis	13.991.418	7,13	PT Lucky Strategis
Lain-lain (masing-masing kurang dari 5%)	130.588.605	66,55	Others (less than 5% each)
Jumlah	**196.201.399**	**100,00**	**Total**

34. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Besarnya imbalan kerja jangka panjang dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku.

Program pensiun iuran pasti

Imbalan kerja jangka panjang The Ritz-Carlton Jakarta, Pacific Place (RCPP) didanai melalui program dana pensiun iuran pasti. Dana tersebut dikelola oleh DPLK Manulife Financial. Iuran pensiun yang ditanggung RCPP berkisar antara 3% - 7% dari gaji pokok bulanan karyawan dan tergantung kepada masa kerja karyawan tersebut. Untuk periode sembilan bulan yang berakhir Pada tanggal 30 September 2026 dan 2025, iuran yang ditanggung oleh RCPP masing-masing sebesar Rp 2.996.499 dan Rp 1.959.576.

34. Long-term Employee Benefits

The amount of long-term employee benefits is determined based on the outstanding regulation.

Defined contribution pension plan

The Ritz-Carlton Jakarta, Pacific Place (RCPP) provides defined contribution pension plan, which is managed by DPLK Manulife Financial. Portion of contribution borne by RCPP, ranging from 3% - 7% of the employees' gross monthly salaries and was based on years of service. For the nine months periods ended September 30, 2026 and 2025, portion of contribution borne by the RCPP amounted to Rp 2,996,499 and Rp 1,959,576, respectively.

Program pensiun manfaat pasti

Imbalan kerja jangka panjang Perusahaan sebagian didanai melalui program dana pensiun manfaat pasti.

Dana Pensiun tersebut dikelola oleh Dana Pensiun Jakarta International Hotels & Development (DAPEN JIHD) yang pendiriannya telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan surat No. KEP-366/KM.17/2000 tanggal 2 Oktober 2000. Selama tahun 2026 dan 2025, iuran pensiun yang ditanggung oleh Perusahaan sebesar 9% dari gaji pokok bulanan karyawan.

Perhitungan aktuaria terakhir atas dana pensiun dan liabilitas imbalan kerja jangka panjang Perusahaan tersebut dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tumpal Marbun, FSAI, aktuaris independen, tertanggal 3 Februari 2026.

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Defined post-employment benefits

The Company provides post-employment benefits through defined benefits pension plan.

The pension fund is managed by Dana Pensiun Jakarta International Hotels & Development (DAPEN JIHD), which Deed of Establishment was approved by the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia No. KEP-366/KM.17/2000 dated October 2, 2000. During 2026 and 2025, portion of contributions borne by the Company is 9%, of the employees gross monthly salaries.

The latest actuarial valuation upon the pension fund and the long-term employee benefits liability reserve of the Company was prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Tumpal Marbun, FSAI, an independent actuary, dated February 3, 2026.

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**30 September 2025/ *September 30, 2025***	
Beban jasa kini	5.664.759	5.424.547	Current service costs
Beban bunga	3.772.311	5.503.051	Interest costs
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	9.437.070	10.927.598	Components of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - keuntungan aktuarial diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(307.069)	(449.625)	Remeasurement of the defined benefits liability - actuarial gain recognized in other comprehensive income
Jumlah	**9.130.001**	**10.477.973**	**Total**

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

Movements of long-term employee benefits liability follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Saldo awal tahun	87.151.462	81.752.196	Balance at the beginning of the year
Beban imbalan kerja jangka panjang periode berjalan	9.437.070	15.791.560	Long-term employee benefits expense during the period
Iuran pensiun	-	(2.224.897)	Pension contribution
Pembayaran selama periode berjalan	(5.706.201)	(4.265.620)	Payments made during the period
Aset program	307.069	3.133.666	Plan assets
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(307.069)	(7.035.443)	Remeasurement of the defined benefits liability
Saldo akhir	**90.882.331**	**87.151.462**	**Balance at the end**

Asumsi-asumsi aktuarial utama yang digunakan dalam perhitungan imbalan kerja jangka panjang:

Principal actuarial assumptions used in valuation of the long-term employee benefits liability follows:

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025/ *September 30, 2026 and December 31, 2025*	
Tabel mortalita	TMI - 2019	Mortality rate
Usia pensiun normal	50-55 tahun/*years*	Normal pension age
Tingkat diskonto per tahun	6,95% - 7,11%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5,00% - 8,50%	Tingkat kenaikan gaji per tahun

35. Pajak Penghasilan / Income Tax

a. Beban pajak Grup terdiri dari:

a. Tax expense of the Group consists of the following:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Pajak kini	23.808.738	17.740.848	Current tax
Pajak tangguhan	9.785.309	9.740.774	Deferred tax
Jumlah	**33.594.047**	**27.481.622**	**Total**

b. Pajak Kini

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

b. Current Tax

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the accumulated fiscal losses of the Company follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	563.077.807	216.153.757	Profit before income tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Laba sebelum pajak entitas anak	(641.232.709)	(233.780.228)	Profit before tax of the subsidiaries
Rugi sebelum pajak Perusahaan	**(78.154.902)**	**(17.626.471)**	**Loss before tax of the Company**
Penyesuaian untuk pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(2.521.168)	(2.666.448)	Adjustment for income already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak penghasilan	**(80.676.070)**	**(20.292.919)**	**Loss before income tax**
Perbedaan temporer:			**Temporary differences:**
Perbedaan penyusutan antara fiskal dan komersial	8.691.057	7.201.273	Difference between fiscal and commercial depreciation
Imbalan kerja jangka panjang - bersih	1.800.000	1.800.000	Long-term employee benefits - net
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang	(2.000.000)	-	Provision for impairment on receivables
Aset hak-guna	(68.111)	52.128	Right-of-use assets
Cadangan untuk penggantian peralatan usaha	(2.091.103)	(333.884)	Reserve for replacement of operating equipment
Jumlah	**6.331.843**	**8.719.517**	**Total**
Perbedaan tetap:			**Permanent differences:**
Beban umum dan administrasi	27.365.051	4.367.910	General and administrative expense
Kesejahteraan karyawan	9.723.355	10.128.832	Employees' benefit
Jumlah	**37.088.406**	**14.496.742**	**Total**
Laba (rugi) kena pajak Perusahaan	**(37.255.821)**	**2.923.340**	**Taxable income (loss) of the Company**

Perhitungan beban dan utang pajak kini Grup adalah sebagai berikut:

The current tax expense and tax payable of the Group are computed as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Beban pajak kini			Current tax expense
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	23.808.738	17.740.848	Subsidiaries
Jumlah beban pajak kini	**23.808.738**	**17.740.848**	**Total current tax expense**
Dikurangi pembayaran pajak di muka			**Less prepaid income taxes**
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	16.216.128	13.493.754	Subsidiaries
Jumlah	**16.216.128**	**13.493.754**	**Subtotal**
Utang pajak	**7.592.610**	**4.247.094**	**Tax payables**
Terdiri dari :			Consists of :
Perusahaan (Catatan 18)	58.602	57.610	The Company (Note 18)
Entitas anak (Catatan 18)	7.639.633	4.659.905	Subsidiaries (Note 18)
Entitas anak (Catatan 9)	(105.625)	(470.421)	Subsidiaries (Note 9)
Jumlah	**7.592.610**	**4.247.094**	**Total**

c. Pajak Tangguhan

c. Deferred Tax

Rincian aset (liabilitas) pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

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

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Dikreditkan (Dibebankan) ke/ *Credited (Charged) to* Laba Rugi/ *Profit or loss*	Dikreditkan (Dibebankan) ke/ *Credited (Charged) to* Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	Dikreditkan (Dibebankan) ke/ *Credited (Charged) to* Laba Rugi/ *Profit or loss*	Dikreditkan (Dibebankan) ke/ *Credited (Charged) to* Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	
Aset pajak tangguhan								**Deferred tax assets**
Aset tetap	134.757.912	(8.592.576)	-	126.165.336	(12.414.044)	-	113.751.292	Property and equipment
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	10.281.799	1.312.947	(1.845.619)	9.749.127	1.631.730	(67.555)	11.313.302	Long-term employee benefits liability
Rugi Fiskal	2.099.804	(2.099.804)	-	-	-	-	-	Fiscal loss
Cadangan untuk penurunan nilai	5.230.024	1.197.096	-	6.427.120	(440.000)	-	5.987.120	Allowance for doubtful account
Cadangan untuk penggantian peralatan operasional	3.718.188	(79.834)	-	3.638.354	(460.043)	-	3.178.311	Reserve for replacement of operating equipment
Aset hak-guna	260.008	13.970	-	273.978	(14.985)	-	258.993	Right-of-use assets
Pendapatan lain-lain	-	3.117	-	3.117	-	-	3.117	Others income
Lain-lain	50.123	(5.257)	-	44.866	-	-	44.866	Others
Jumlah	156.397.858	(8.250.341)	(1.845.619)	146.301.898	(11.697.342)	(67.555)	134.537.001	Total
Liabilitas pajak tangguhan								**Deferred tax liability**
Aset tetap	(56.874.208)	2.149.675	-	(54.724.533)	1.912.033	-	(52.812.500)	Property and equipment
Aset lain-lain	(113.717)	(82.778)	-	(196.495)	-	-	(196.495)	Other assets
Jumlah	(56.987.925)	2.066.897	-	(54.921.028)	1.912.033	-	(53.008.995)	Total
Aset pajak tangguhan - bersih	**99.409.933**	**(6.183.444)**	**(1.845.619)**	**91.380.870**	**(9.785.309)**	**(67.555)**	**81.528.006**	**Deferred tax assets - net**

Rincian aset pajak tangguhan masing-masing entitas adalah sebagai berikut:

The details of deferred tax assets for each entity are as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset pajak tangguhan - bersih			Deferred tax assets - net
PT Pacific Place Jakarta	64.262.312	73.091.224	PT Pacific Place Jakarta
PT Artha Telekomindo	8.889.925	11.868.447	PT Artha Telekomindo
PT Danayasa Arthatama	6.258.097	5.628.978	PT Danayasa Arthatama
Perusahaan	1.990.628	665.177	The Company
PT Dharma Harapan Raya	127.044	127.044	PT Dharma Harapan Raya
Jumlah	**81.528.006**	**91.380.870**	**Total**

Rekonsiliasi antara beban (penghasilan) pajak yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dengan laba akuntansi sebelum pajak seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

A reconciliation between total tax expense (benefit) and the amounts computed by applying the effective tax rates to profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	563.077.807	216.153.757	Profit before income tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Rugi sebelum pajak entitas anak	(641.232.709)	(233.780.228)	Loss before tax of the subsidiaries
Rugi sebelum pajak Perusahaan	(78.154.902)	(17.626.471)	Loss before tax of the Company
Penyesuaian untuk pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(2.521.168)	(2.666.448)	Adjustment for income already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak penghasilan	(80.676.070)	(20.292.919)	Loss before income tax
Penghasilan pajak dengan tarif pajak yang berlaku	(17.748.735)	(4.464.442)	Tax benefit at effective tax rate
Pengaruh pajak atas perbedaan tetap :			Tax effect of permanent differences :
Beban umum dan administrasi	6.020.311	960.940	General and administrative expense
Kesejahteraan karyawan	2.139.138	2.228.343	Employees' benefits
Bersih	8.159.449	3.189.283	Net
Jumlah penghasilan pajak Perusahaan	(9.589.286)	(1.275.159)	Total tax benefit of the Company
Jumlah beban pajak entitas anak	43.183.333	28.756.781	Total tax expense of the subsidiaries
Jumlah Beban Pajak	**33.594.047**	**27.481.622**	**Total Tax Expense**

36. Laba per Saham

Perhitungan laba per saham sebagai berikut:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	337.698.660	56.023.396	Profit for the period attributable to owners of the Parent Company
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar selama periode berjalan	2.329.040.482	2.329.040.482	Weighted average number of shares outstanding during the period
Laba per saham (dalam Rupiah penuh)	**144,99**	**24,05**	**Earnings per share (in full Rupiah)**

36. Earnings per Share

The calculation of earnings per share follows:

37. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

Sifat Pihak Berelasi

a. Perusahaan Asosiasi dan Ventura Bersama:

- PT Adikarsa Gemilang Indonesia
- PT Bina Mulia Unika
- PT First Jakarta International
- PT Golden Pasifik Mas
- PT Kencana Lalang Buana
- PT Kreasi Cipta Karsa
- PT Lentera Duasatu Propertindo
- PT Mekaelsa

b. Berikut adalah perusahaan yang pemegang sahamnya baik secara langsung maupun tidak langsung sama dengan Grup:

- Artha Graha Peduli
- PT Arthagraha General Insurance
- PT Bakti Artha Reksa Sejahtera
- PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
- PT Buanagraha Arthaprima
- PT Danatel Pratama
- PT Electronic City Indonesia Tbk
- PT Graha Artha Sentosa Sejahtera
- PT Kharisma Arya Paksi
- PT Manggala Prima Artha

Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

a. Rincian jenis transaksi yang signifikan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

37. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

Nature of Relationship

a. Associates and Joint Ventures:

b. The following are the related parties which, directly or indirectly, have the same stockholders with that of the Group:

Transactions with Related Parties

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

a. A summary of accounts relating to significant transactions with related parties as follows:

	Jumlah/*Total*		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ *Percentage to Total Assets/Liabilities*		
	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
			%	%	
Aset					**Assets**
Aset Lancar					**Current Assets**
Kas dan setara kas					**Cash and cash equivalents**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk					PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Bank	174.804.749	32.324.477	2,33	0,50	Bank
Deposito berjangka	101.072.581	328.903.350	1,35	5,09	Time Deposits
Jumlah	**275.877.330**	**361.227.827**	**3,68**	**5,59**	**Total**
Piutang usaha					**Trade accounts receivables**
PT Kharisma Arya Paksi	3.118.574	5.419.556	0,04	0,08	PT Kharisma Arya Paksi
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	226.705	2.567.722	0,00	0,04	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Lain-lain	3.086.422	240.143	0,04	0,00	Others
Jumlah	**6.431.701**	**8.227.421**	**0,08**	**0,12**	**Total**
Piutang lain-lain					**Other accounts receivables**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	124.010	186.829	0,00	0,00	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Electronic City Indonesia Tbk	-	2.452.920	-	0,04	PT Electronic City Indonesia Tbk
PT Kharisma Arya Paksi	-	142.121	-	0,00	PT Kharisma Arya Paksi
Jumlah	**124.010**	**2.781.870**	**0,00**	**0,04**	**Total**
Biaya dibayar di muka					**Prepaid expenses**
PT Arthagraha General Insurance	7.134.637	4.788.696	0,10	0,07	PT Arthagraha General Insurance
PT Buanagraha Arthaprima	213.247	200.027	0,00	0,00	PT Buanagraha Arthaprima
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	207.650	-	0,00	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT First Jakarta International	-	124.407	-	0,00	PT First Jakarta International
PT Bakti Artha Reksa Sejahtera	-	10.412	-	0,00	PT Bakti Artha Reksa Sejahtera
Jumlah	**7.347.884**	**5.331.192**	**0,10**	**0,07**	**Total**
Aset lancar lain-lain					**Other current assets**
PT Buanagraha Arthaprima	732.285	732.285	0,01	0,01	PT Buanagraha Arthaprima
PT First Jakarta International	292.221	292.221	0,00	0,00	PT First Jakarta International
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	1.000	1.000	0,00	0,00	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Jumlah	**1.025.506**	**1.025.506**	**0,01**	**0,01**	**Total**
Aset Tidak Lancar					**Noncurrent Assets**
Piutang lain-lain					**Other accounts receivables**
PT Lentera Duasatu Propertindo	22.456.287	17.710.000	0,30	0,27	PT Lentera Duasatu Propertindo
PT Kharisma Arya Paksi	1.000.000	1.000.000	0,01	0,02	PT Kharisma Arya Paksi
Jumlah	**23.456.287**	**18.710.000**	**0,31**	**0,29**	**Total**
Investasi saham					**Investment in shares of stock**
PT Mekaelsa	718.100.646	695.343.274	9,57	10,76	PT Mekaelsa
PT Adikarsa Gemilang Indonesia	338.022.858	49.000	4,51	0,00	PT Adikarsa Gemilang Indonesia
PT Kreasi Cipta Karsa	322.064.592	301.593.523	4,29	4,67	PT Kreasi Cipta Karsa
PT Lentera Duasatu Propertindo	28.244.692	28.983.323	0,38	0,45	PT Lentera Duasatu Propertindo
PT First Jakarta International	20.768.714	22.396.108	0,28	0,35	PT First Jakarta International
PT Kencana Lalang Buana	18.464.978	21.028.226	0,25	0,33	PT Kencana Lalang Buana
PT Bina Mulia Unika	5.980.722	5.980.723	0,08	0,09	PT Bina Mulia Unika
PT Golden Pasifik Mas	984.000	984.000	0,01	0,01	PT Golden Pasifik Mas
Jumlah	**1.452.631.202**	**1.076.358.177**	**19,37**	**16,66**	**Total**
Aset pengampunan pajak					**Tax amnesty assets**
PT First Jakarta International	3.057.773	3.057.773	0,04	0,05	PT First Jakarta International
PT Manggala Prima Artha	5.000	5.000	0,00	0,00	PT Manggala Prima Artha
Jumlah	**3.062.773**	**3.062.773**	**0,04**	**0,05**	**Total**

	Jumlah/*Total*		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ *Percentage to Total Assets/Liabilities*		
	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
			%	%	
Aset					**Assets**
Aset tidak lancar lain-lain					**Other noncurrent assets**
Uang muka					**Advance payments**
PT Bina Mulia Unika	-	2.020.000	-	0,03	PT Bina Mulia Unika
Setoran jaminan					**Security deposits**
PT Buanagraha Arthaprima	1.561.170	1.560.570	0,02	0,02	PT Buanagraha Arthaprima
PT Graha Artha Sentosa Sejahtera	5.000	5.000	0,00	0,00	PT Graha Artha Sentosa Sejahtera
Jumlah	**1.566.170**	**1.565.570**	**0,02**	**0,02**	**Total**
Liabilitas					**Liabilities**
Liabilitas Jangka Pendek					**Current Liabilities**
Utang bank jangka pendek					**Short-term bank loans**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	56.531.924	-	2,93	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Utang usaha					**Trade accounts payable**
PT Danatel Pratama	315.000	731.983	0,01	0,04	PT Danatel Pratama
PT Bakti Artha Reksa Sejahtera	10.483	16.500	0,00	0,00	PT Bakti Artha Reksa Sejahtera
PT Buanagraha Arthaprima	-	70.000	-	0,00	PT Buanagraha Arthaprima
Lain-lain	22.184	78.391	0,00	0,00	Others
Jumlah	**347.667**	**896.874**	**0,01**	**0,04**	**Total**
Liabilitas Sewa					**Lease liabilities**
PT First Jakarta International	838.096	136.178	0,03	0,01	PT First Jakarta International
Beban akrual					**Accrued expenses**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	1.504.167	361.473	0,06	0,02	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Pendapatan Diterima Dimuka					**Unearned revenues**
PT Electronic City Indonesia Tbk	2.308.000	4.616.000	0,09	0,24	PT Electronic City Indonesia Tbk
Liabilitas jangka pendek lain-lain					**Other current liabilities**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	1.984.280	1.995.216	0,08	0,11	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT First Jakarta International	215.301	1.000	0,01	0,00	PT First Jakarta International
PT Arthagraha General Insurance	2.025	11.888	0,00	0,00	PT Arthagraha General Insurance
Lain-lain	-	79.609	-	0,00	Others
Jumlah	**2.201.606**	**2.087.713**	**0,09**	**0,11**	**Total**
Liabilitas Jangka Panjang					**Noncurrent Liabilities**
Utang bank jangka panjang					**Long-term bank loans**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	42.114.000	59.964.000	1,73	3,11	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Pendapatan ditangguhkan					**Deferred revenues**
PT First Jakarta International	7.618.438	7.618.438	0,31	0,40	PT First Jakarta International
Liabilitas jangka panjang lain-lain					**Other noncurrent liabilities**
PT First Jakarta International	366.629.000	366.629.000	15,07	19,03	PT First Jakarta International
PT Electronic City Indonesia Tbk	6.924.000	8.005.271	0,28	0,42	PT Electronic City Indonesia Tbk
PT Lentera Duasatu Propertindo	409.701	478.890	0,02	0,02	PT Lentera Duasatu Propertindo
PT Bina Mulia Unika	9.500	13.758	0,00	0,00	PT Bina Mulia Unika
PT Buanagraha Arthaprima	-	442.334	-	0,02	PT Buanagraha Arthaprima
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	199.056	-	0,01	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Jumlah	**373.972.201**	**375.768.309**	**15,37**	**19,50**	**Total**

	Jumlah/*Total*		Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/ Beban yang Bersangkutan/ *Percentage to Total Respective Revenue/Expense*		
	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	30 September 2026/ *September 30, 2026*	30 September 2025/ *September 30, 2025*	
			%	%	
Pendapatan dan Beban Usaha					**Operating Revenues and Expenses**
Pendapatan usaha					**Revenues**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	8.299.221	7.461.189	0,69	0,63	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Kharisma Arya Paksi	705.073	4.339.533	0,06	0,37	PT Kharisma Arya Paksi
PT First Jakarta International	649.881	649.881	0,05	0,05	PT First Jakarta International
Lain-lain	2.674.606	3.434.092	0,22	0,29	Others
Jumlah	**12.328.781**	**15.884.695**	**1,02**	**1,34**	**Total**
Beban umum dan administrasi					**General and administrative expenses**
PT Bakti Artha Reksa Sejahtera	51.701.129	56.112.382	5,62	6,70	PT Bakti Artha Reksa Sejahtera
PT Arthagraha General Insurance	8.501.405	13.936.814	0,92	1,66	PT Arthagraha General Insurance
PT Buanagraha Arthaprima	7.560.940	8.156.400	0,82	0,97	PT Buanagraha Arthaprima
Artha Graha Peduli	2.981.669	2.325.000	0,32	0,28	Artha Graha Peduli
PT First Jakarta International	1.404.292	1.274.664	0,15	0,15	PT First Jakarta International
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	84.194	78.476	0,01	0,01	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Jumlah	**72.233.629**	**81.883.736**	**7,84**	**9,77**	**Total**
Penghasilan (beban) lain-lain					**Other income (expenses)**
Pendapatan sewa dan pengelolaan kawasan					**Revenue from rental and estate management**
PT Electronic City Indonesia Tbk	22.179.248	22.547.364	10,20	11,49	PT Electronic City Indonesia Tbk
PT First Jakarta International	9.452.873	8.290.301	4,35	4,23	PT First Jakarta International
PT Bina Mulia Unika	2.265.932	2.034.840	1,04	1,04	PT Bina Mulia Unika
PT Buanagraha Arthaprima	2.261.231	2.389.517	1,04	1,22	PT Buanagraha Arthaprima
PT Lentera Duasatu Propertindo	1.046.945	1.058.672	0,48	0,54	PT Lentera Duasatu Propertindo
Jumlah	**37.206.229**	**36.320.694**	**17,11**	**18,52**	**Total**
Pendapatan bunga					**Interest income**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	4.438.490	1.251.610	20,03	8,44	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Beban bunga					**Interest expense**
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	8.311.670	10.307.123	35,51	63,72	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk

b. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mengasuransikan properti investasi dan aset tetap, kecuali tanah, kepada PT Arthagraha General Insurance (AGGI) (Catatan 12 dan 13).

b. As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the Group insured its investment properties and property and equipment except land, with PT Arthagraha General Insurance (AGGI) (Notes 12 and 13).

c. AT, entitas anak, mengadakan perjanjian kerja sama di bidang telekomunikasi dengan PT First Jakarta International dan PT Buanagraha Arthaprima (Catatan 39b).

d. Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing–masing sebesar Rp 7.393.187 dan Rp 8.065.701.

c. AT, a subsidiary, entered into several telecommunication agreements with PT First Jakarta International and PT Buanagraha Arthaprima (Note 39b).

d. The total remuneration of the Company's Board of Commissioners and Directors for the nine months periods ended September 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 7,393,187 and Rp 8,065,701, respectively.

38. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Aktivitas Grup terpengaruh berbagai risiko keuangan: risiko mata uang asing, risiko suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Program manajemen risiko Grup secara keseluruhan difokuskan pada pasar keuangan yang tidak dapat diprediksi dan Grup berusaha untuk meminimalkan dampak yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Grup.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Risiko Mata Uang Asing

Grup terpengaruh risiko nilai tukar mata uang asing yang timbul dari berbagai eksposur mata uang, terutama terhadap Dolar Amerika Serikat. Risiko nilai tukar mata uang asing timbul dari transaksi komersial di masa depan serta aset dan liabilitas yang diakui. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko nilai tukar terutama berhubungan dengan kas dan setara kas dan liabilitas lain-lain.

Transaksi umum yang dilakukan Grup (seperti penjualan, pembelian dan beban usaha) sebagian besar menggunakan mata uang Rupiah. Manajemen melakukan reviu berkala atas eksposur mata uang asing (Catatan 41).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jika mata uang Rupiah melemah/menguat sebesar 5% terhadap Dolar Amerika Serikat dengan variabel lain konstan, laba sebelum pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan lebih tinggi/rendah masing-masing sebesar Rp 3.637.783 dan Rp 2.324.536.

38. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group activities are exposed to a variety of financial risks: foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimize potential adverse effects on the Group's financial performance.

The Directors have the responsibility to determine the basic principles of the Group's risk management as well as principles covering specific areas, such as foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and liquidity risk.

Foreign Exchange Risk

The Group is exposed to foreign exchange risk arising from various currency exposures, primarily with respect to the United States Dollar. Foreign exchange risk arises from future commercial transactions and recognized assets and liabilities. The Group's exposures to the foreign exchange risk relates primarily to cash and cash equivalents and other liabilities.

The Group's major transaction (i.e. sales, purchases and operating expenses) are mostly denominated in Indonesia currency. The management regularly reviews its foreign currency exposure (Note 41).

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, if the Rupiah currency had weakened/strengthened by 5% against the U.S. Dollar with all other variables held constant, the profit before tax for the years then ended would have been Rp 3,637,783 and Rp 2,324,536 higher/lower, respectively.

Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank.

Manajemen Grup melakukan penelaahan atas suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang telah ditetapkan. Apabila suku bunga pasar turun secara signifikan, manajemen Grup akan melakukan negosiasi untuk menurunkan suku bunga tersebut.

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan konsolidasian Grup yang terkait risiko suku bunga:

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposure to the interest rate risk relates primarily to bank loans.

The Group's management also assesses rates and if market interest rate decreased significantly, management of the Group would negotiate to decrease the interest rate on its obligations.

The following table sets out the carrying amount, by maturity of the Group's consolidated financial liabilities that are exposed to interest rate risk:

	30 September 2026 / *September 30, 2026*					
	Suku Bunga/ *Interest Rate*	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ *Within One Year*	Jatuh Tempo dalam 1-2 Tahun/ *Within 1st - 2nd Years*	Jatuh Tempo dalam 3-5 Tahun/ *Within 3rd - 5th Years*	Jatuh Tempo Lebih dari 5 Tahun/ *More than 5th Years*	Jumlah/ *Total*
	%					
Liabilitas/ *Liabilities*						
Utang bank jangka panjang/ *Long-term bank loans*	3% - 10%	52.915.050	35.876.963	248.466.667	237.500.000	574.758.680

	31 Desember 2025 / *December 31, 2025*					
	Suku Bunga/ *Interest Rate*	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ *Within One Year*	Jatuh Tempo dalam 1-2 Tahun/ *Within 1st - 2nd Years*	Jatuh Tempo dalam 3-5 Tahun/ *Within 3rd - 5th Years*	Jatuh Tempo Lebih dari 5 Tahun/ *More than 5th Years*	Jumlah/ *Total*
	%					
Liabilitas						
Utang bank						
Utang bank jangka pendek/ *Short-term bank loans*	10%	56.531.924	-	-	-	56.531.924
Utang bank jangka panjang/ *Long-term bank loans*	8% - 10%	50.374.901	55.371.192	31.250.765	-	136.996.858
Jumlah		106.906.825	55.371.192	31.250.765	-	193.528.782

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, jika suku bunga atas pinjaman lebih tinggi/rendah 1% dan variabel lain dianggap tetap, laba sebelum pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 5.747.587 dan Rp 1.935.288 terutama sebagai akibat tingginya/rendahnya beban bunga dari pinjaman dengan suku bunga mengambang.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, if interest rates on borrowings had been 1% higher/lower with all other variables held constant, profit before tax for the years then ended would have been Rp 5,747,587 and Rp 1,935,288 lower/higher, respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi utang kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Grup mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties which fail to fulfill their contractual obligations. Management believes that there are not significant concentrations of credit risk. The Group manages and controls the credit risk by dealing only with recognized and credit worthy parties, setting internal policies on verifications and authorizations of credit, and regularly monitoring the collectability of receivables to reduce the exposure to bad debts.

Berikut adalah eksposur maksimum yang terkait risiko kredit Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

The table below shows the maximum exposure related to credit risk As of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Jumlah Bruto/ *Gross Amounts*	Jumlah Neto/ *Net Amounts*	Jumlah Bruto/ *Gross Amounts*	Jumlah Neto/ *Net Amounts*	
Kas dan setara kas	777.290.766	777.290.766	560.418.423	560.418.423	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	58.048.026	26.973.801	78.201.283	45.268.154	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	70.887.150	42.856.137	67.465.617	39.434.604	Other accounts receivable
Aset lain-lain					Other assets
Setoran jaminan	11.116.459	11.116.459	12.285.939	12.285.939	Security deposits
Deposito berjangka yang dibatasi pencairannya	3.956.424	3.956.424	2.652.165	2.652.165	Restricted time deposits
Jumlah	**921.298.825**	**862.193.587**	**721.023.427**	**660.059.285**	**Total**

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang memadai untuk memenuhi liabilitasnya.

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk arising when the cash flows position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Berikut adalah jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan (tidak termasuk pembayaran bunga) pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025:

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments (excluding interest payments) As of September 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 September 2026 / *September 30, 2026*						
	<=1 tahun/ *<=1 year*	1 - 2 tahun/ *1 - 2 years*	3 - 5 tahun/ *3 - 5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liabilitas							**Liabilities**
Utang bank jangka panjang	53.085.333	35.896.865	248.466.667	237.500.000	574.948.865	574.758.680	Long-term bank loans
Utang usaha	58.196.921	-	-	-	58.196.921	58.196.921	Trade accounts payable
Beban akrual	164.836.102	-	-	-	164.836.102	164.836.102	Accrued expenses
Liabilitas sewa	2.459.587	449.499	-	-	2.909.086	2.824.004	Lease liabilities
Liabilitas lain-lain	484.420.051	103.179.973	120.211.774	454.225.874	1.162.037.672	1.162.037.672	Other liabilities
Jumlah	**762.997.994**	**139.526.337**	**368.678.441**	**691.725.874**	**1.962.928.646**	**1.962.653.379**	**Total**

	31 Desember 2025 / *December 31, 2025*						
	<=1 tahun/ *<=1 year*	1 - 2 tahun/ *1 - 2 years*	3 - 5 tahun/ *3 - 5 years*	> 5 tahun/ *> 5 years*	Jumlah/ *Total*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liabilitas							**Liabilities**
Utang bank jangka pendek	56.531.924	-	-	-	56.531.924	56.531.924	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	50.600.000	55.492.333	31.256.531	-	137.348.864	136.996.858	Long-term bank loans
Utang usaha	75.363.769	-	-	-	75.363.769	75.363.769	Trade accounts payable
Beban akrual	165.723.516	-	-	-	165.723.516	165.723.516	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	3.148.766	-	-	-	3.148.766	3.148.766	Due to related parties
Liabilitas sewa	3.560.038	1.272.819	81.000	-	4.913.857	4.691.373	Lease liabilities
Liabilitas lain-lain	397.356.369	86.759.203	68.276.127	450.158.045	1.002.549.744	1.002.549.744	Other liabilities
Jumlah	**752.284.382**	**143.524.355**	**99.613.658**	**450.158.045**	**1.445.580.440**	**1.445.005.950**	**Total**

39. Perjanjian Penting dan Komitmen

a. Perjanjian dengan International Hotel Licensing Company (IHLC)

Pada tanggal 31 Maret 2006, PT Pacific Place Jakarta mengadakan perjanjian dengan IHLC yang berlaku untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun terhitung sejak tanggal dimulainya kegiatan operasional (22 November 2007) dan dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu sampai sepuluh (10) tahun.

39. Significant Contracts and Commitments

a. Agreements with International Hotel Licensing Company (IHLC)

On March 31, 2006, PT Pacific Place Jakarta entered into an operating agreement with IHLC which is valid for twenty (20) years starting from commencement date (November 22, 2007) and can be extended up to ten (10) years.

b. Perjanjian Kerjasama

AT, entitas anak, telah menandatangani perjanjian kerjasama dengan berbagai pihak berkaitan dengan sarana telekomunikasi.

b. Cooperation Agreements

AT, a subsidiary, has signed cooperation agreements with various parties, to provide telecommunication facilities.

40. Segmen Operasi

Segmen operasi dilaporkan sesuai dengan pelaporan internal kepada pembuat keputusan operasional, yang bertanggung jawab atas alokasi sumber daya ke masing-masing segmen yang dilaporkan serta menilai kinerja masing-masing segmen tersebut. Grup memiliki empat (4) segmen yang dilaporkan meliputi hotel, real estat, jasa telekomunikasi dan jasa manajemen perhotelan.

40. Operating Segments

Operating segments are reported in accordance with the internal reporting provided to the chief operating decision maker, which is responsible for allocating resources to the reportable segments and assesses its performance. The Group has four (4) reportable segments namely hotel, real estate, telecommunication services, and hotel management services.

	30 September 2026 / *September 30, 2026*						
	Hotel/ *Hotel*	Real Estat/ *Real Estate*	Jasa Telekomunikasi/ *Telecommunication Services*	Jasa Manajemen Perhotelan/ *Hotel Management Services*	Eliminasi/ *Elimination*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Pendapatan usaha	462.309.505	517.189.964	216.686.759	1.620.742	(1.608.017)	1.196.198.953	Revenues
Hasil segmen	262.273.222	455.878.301	216.686.759	1.620.742	(204.000)	936.255.024	Segment result
Laba (rugi) usaha	**(2.690.384)**	**(114.467.627)**	**31.354.464**	**(7.569.267)**	**425.000**	**(92.947.814)**	**Income (loss) from operations**
Pendapatan sewa dan pengelolaan kawasan	-	217.452.475	-	-	-	217.452.475	Revenues from rental and estate management
Pendapatan bunga	1.603.391	11.158.108	9.390.259	6.471	-	22.158.229	Interest income
Beban bunga dan beban keuangan lainnya	(6.546)	(23.393.104)	-	(4.539)	-	(23.404.189)	Interest expenses and other financial charges
Lain-lain - bersih	8.964.565	425.728.561	6.976.875	201.499	(2.052.394)	439.819.106	Others - net
Penghasilan (beban) lain-lain	**10.561.410**	**630.946.040**	**16.367.134**	**203.431**	**(2.052.394)**	**656.025.621**	**Other income (expenses)**
Laba sebelum pajak	7.871.026	516.478.413	47.721.598	(7.365.836)	(1.627.394)	563.077.807	Profit before tax
Penghasilan (beban) pajak	1.393.006	(18.518.701)	(16.468.352)	-	-	(33.594.047)	Taxes expense
Laba (rugi) periode berjalan	**9.264.032**	**497.959.712**	**31.253.246**	**(7.365.836)**	**(1.627.394)**	**529.483.760**	**Profit (loss) for the period**
Aset segmen	181.326.611	9.143.383.356	495.291.993	25.788.283	(3.895.090.488)	5.950.699.755	Segment assets
Aset yang tidak dialokasikan	-	87.700.200	9.154.974	260.174	(3.448)	97.111.900	Unallocated assets
Investasi saham	-	1.451.647.202	-	984.000	-	1.452.631.202	Investment in shares of stock
Jumlah aset	**181.326.611**	**10.682.730.758**	**504.446.967**	**27.032.457**	**(3.895.093.936)**	**7.500.442.857**	**Total assets**
Liabilitas segmen	287.040.039	2.171.372.243	94.107.500	17.579.239	(163.300.534)	2.406.798.487	Segmen liabilities
Liabilitas yang tidak dialokasikan	7.602.872	8.706.818	9.324.357	108.318	-	25.742.365	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas	**294.642.911**	**2.180.079.061**	**103.431.857**	**17.687.557**	**(163.300.534)**	**2.432.540.852**	**Total liabilities**

	30 September 2025 / *September 30, 2025*						
	Hotel/ *Hotel*	Real Estat/ *Real Estate*	Jasa Telekomunikasi/ *Telecommunication Services*	Jasa Manajemen Perhotelan/ *Hotel Management Services*	Eliminasi/ *Elimination*	Konsolidasi/ *Consolidated*	
Pendapatan usaha	476.233.242	505.278.753	203.468.516	15.963.714	(13.314.998)	1.187.629.227	Revenues
Hasil segmen	279.214.263	442.360.741	203.468.516	15.963.714	(11.910.981)	929.096.253	Segment result
Laba (rugi) usaha	**40.590.838**	**(61.887.573)**	**23.320.865**	**6.620.820**	**300.000**	**8.944.950**	**Income (loss) from operations**
Pendapatan sewa dan pengelolaan kawasan	-	196.201.399	-	-	-	196.201.399	Revenues from rental and estate management
Pendapatan bunga	1.792.757	5.425.602	7.495.954	114.753	-	14.829.066	Interest income
Beban bunga dan beban keuangan lainnya	(5.494)	(16.166.782)	-	(4.057)	-	(16.176.333)	Interest expenses and other financial charges
Lain-lain - bersih	33.533.894	(18.291.909)	2.592.206	153.553	(5.633.069)	12.354.675	Others - net
Penghasilan (beban) lain-lain	**35.321.157**	**167.168.310**	**10.088.160**	**264.249**	**(5.633.069)**	**207.208.807**	**Other income (expenses)**
Laba sebelum pajak	75.911.995	105.280.737	33.409.025	6.885.069	(5.333.069)	216.153.757	Profit before tax
Penghasilan (beban) pajak	1.918.294	(15.168.654)	(14.231.262)	-	-	(27.481.622)	Taxes income (expense)
Laba periode berjalan	**77.830.289**	**90.112.083**	**19.177.763**	**6.885.069**	**(5.333.069)**	**188.672.135**	**Profit for the period**
Aset segmen	205.216.556	8.620.248.607	477.223.006	34.859.401	(3.654.014.718)	5.683.532.852	Segment assets
Aset yang tidak dialokasikan	-	96.395.332	5.630.729	712.848	(3.448)	102.735.461	Unallocated assets
Investasi saham	-	1.075.558.223	-	984.000	-	1.076.542.223	Investment in shares of stock
Jumlah aset	**205.216.556**	**9.792.202.162**	**482.853.735**	**36.556.249**	**(3.654.018.166)**	**6.862.810.536**	**Total assets**
Liabilitas segmen	271.750.337	1.601.726.042	87.197.088	14.847.028	(139.542.754)	1.835.977.741	Segmen liabilities
Liabilitas yang tidak dialokasikan	5.635.180	9.193.240	6.040.196	286.331	-	21.154.947	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas	**277.385.517**	**1.610.919.282**	**93.237.284**	**15.133.359**	**(139.542.754)**	**1.857.132.688**	**Total liabilities**

41. Aset dan Liabilitas Moneter Bersih dalam Mata Uang Asing

Tabel berikut mengungkapkan jumlah aset dan liabilitas moneter Grup:

41. Net Monetary Assets and Liabilities Denominated in Foreign Currencies

The following table shows the Group's foreign currency denominated monetary assets and liabilities:

	30 September 2026/ *September 30, 2026*		31 Desember 2025/ *December 31, 2025*		
	Mata Uang Asing/ *Original Currency*		Mata Uang Asing/ *Original Currency*		
	Ekuivalen/ *Equivalent* US$	Ekuivalen/ *Equivalent* Rp	Ekuivalen/ *Equivalent* US$	Ekuivalen/ *Equivalent* Rp	
Aset					**Assets**
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Pihak berelasi	1.035.956	18.645.132	5.014.664	84.156.092	Related parties
Pihak ketiga	6.176.692	111.168.102	1.567.538	26.306.436	Third parties
Piutang usaha					Trade accounts receivable
Pihak ketiga	69.180	1.245.098	80.439	1.349.935	Third parties
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
Pihak berelasi	975	17.544	2.431	40.799	Related parties
Pihak ketiga	1.634	29.402	2.010	33.728	Third parties
Aset lain-lain					Other assets
Pihak ketiga	271.204	4.881.126	141.813	2.379.902	Third parties
Jumlah Aset	**7.555.641**	**135.986.404**	**6.808.895**	**114.266.892**	**Total Assets**
Liabilitas					**Liabilities**
Utang usaha					Trade accounts payable
Pihak ketiga	330.348	5.945.595	325.478	5.462.168	Third parties
Beban akrual					Accrued expenses
Pihak ketiga	500.000	8.999.000	504.644	8.468.940	Third parties
Liabilitas lain-lain					Other liabilities
Pihak berelasi	122.325	2.201.605	500.615	8.401.319	Related parties
Pihak ketiga	2.560.537	46.084.541	2.707.886	45.443.742	Third parties
Jumlah Liabilitas	**3.513.210**	**63.230.741**	**4.038.623**	**67.776.169**	**Total Liabilities**
Aset Bersih	**4.042.431**	**72.755.663**	**2.770.272**	**46.490.723**	**Net Assets**

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, kurs konversi yang digunakan Grup diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

As of September 30, 2026 and December 31, 2025, the conversion rates used by the Group were disclosed in Note 2 to consolidated financial statements.

42. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

42. Reconciliation of Consolidated Liablities Arising from Financing Activities

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah aktivitas arus kas, atau arus kas masa depan, yang diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	1 Januari 2026/ January 1, 2026	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows *)*	Perubahan Nonkas/ *Non-cash Changes* Amortisasi biaya transaksi/ *Amortization of transaction cost*	*30 September 2026/ September 30, 2026*	
Utang bank jangka pendek	56.531.924	(56.531.924)	-	-	Short-term bank loans
Liabilitas sewa	4.691.373	(1.867.369)	-	2.824.004	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	136.996.858	437.600.001	161.821	574.758.680	Long-term bank loans
Jumlah	**198.220.155**	**379.200.708**	**161.821**	**577.582.684**	**Total**

	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows *)*	Perubahan Nonkas/ *Non-cash Changes* Amortisasi biaya transaksi/ *Amortization of transaction cost*	Penambahan liabilitas sewa/*Addition of lease liabilities*	*31 Desember 2025/ December 31, 2025*	
Utang bank jangka pendek	48.627.632	7.904.292	-	-	56.531.924	Short-term bank loans
Liabilitas sewa	5.750.204	(2.939.464)	-	1.880.633	4.691.373	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	174.622.386	(37.900.000)	274.472	-	136.996.858	Long-term bank loans
Jumlah	**229.000.222**	**(32.935.172)**	**274.472**	**1.880.633**	**198.220.155**	**Total**

*) Arus kas dari utang bank jangka pendek dan jangka panjang merupakan jumlah bersih dari penerimaan pinjaman dan pembayaran kembali pinjaman dalam laporan arus kas.

*) The cash flow from short-term and long-term bank loans represents the net amount of proceeds from and repayments of borrowings in the statements of cash flows.

43. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Diterapkan pada tahun 2025

Penerapan amandemen PSAK No. 221 "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan, yang berlaku efektif 1 Januari 2025 dan relevan bagi Grup, tidak menyebabkan perubahan material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Diterapkan pada tahun 2026

- Amandemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.
- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang kontrak yang mengacu pada listrik bergantung alam; dan
- Amendemen PSAK No. 338, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" terkait perubahan rujukan pengukuran bisnis alihan dan penyajian informasi prakombinasi bisnis dalam kondisi tidak praktis.

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Standar baru dan amandemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2027

- PSAK No. 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan".

Sampai dengan tanggal otorisasi atas laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

43. Changes to the Statements of Financial Accounting Standards

Adopted during 2025

The implementation of amendments to PSAK No. 221 "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding to conditions when a currency is not exchangeable, which is effective from January 1, 2025 and relevant for the Group, had no material impact on the amounts reported in the consolidated financial statements.

Adopted during 2026

- Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosure" about classification and measurement of financial instruments.
- Amendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosure" about contracts referencing nature-dependent electricity; and
- Amendment to PSAK No. 338, "Business Combinations of Entities Under Common Control," regarding changes in the reference for measuring transferred businesses and the presentation of precombination information when impracticable.

Issued but not yet effective

The new standards and amendments to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

January 1, 2027

- PSAK No. 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements".

As at the authorization date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact from the implementation of the new standard and amendments on the Group's consolidated financial statements.

****