PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT)

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
DAFTAR ISI

		Halaman
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		2
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian		6
Laporan Arus Kas Konsolidasian		7
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian		8
INFORMASI TAMBAHAN		
Daftar I	: Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	58
Daftar II	: Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	60
Daftar III	: Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	61
Daftar IV	: Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	62

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1.	Nama	:	Paulus Indra Intan
	Alamat Kantor	:	Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
	Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain	:	Brawijaya Apartemen Unit 2602, RT/RW 005/003 Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
	Nomor Telepon	:	021-25984969
	Jabatan	:	Direktur Utama
2.	Nama	:	Dedy Ismunandar Soetiarto
	Alamat Kantor	:	Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
	Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain	:	Jl. Kramat Kwitang III/45 RT 001/006 Kwitang, Senen, Jakarta Pusat
	Nomor Telepon	:	021-25984969
	Jabatan	:	Direktur
3.	Nama	:	Anita
	Alamat Kantor	:	Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
	Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain	:	Jl. Cempaka Putih Barat 24 No.7 RT/RW 005/007 Cempaka Putih Barat, Cempaka Putih, Jakarta Pusat
	Nomor Telepon	:	021-25984969
	Jabatan	:	Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan yang berakhir tanggal 30 September 2026 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2025 (diaudit) dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2026 dan 2025 (tidak diaudit);

2. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;

3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar;

   b. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;

4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 Oktober 2026

Paulus Indra Intan	**Dedy Ismunandar Soetiarto**	**Anita**
Direktur Utama	***Direktur***	***Direktur***

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)

	Catatan	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
		Rp	Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	96.016.083.309	168.700.864.525
Piutang usaha - pihak ketiga	6	598.315.598	558.377.954
Piutang lain-lain - pihak ketiga		335.317.174	1.411.360.011
Persediaan	7	1.480.788.536.581	1.463.517.388.546
Pajak dibayar di muka	14a	89.696.577.386	86.738.854.927
Biaya dibayar di muka dan uang muka		21.629.028.933	6.467.910.182
Jumlah Aset Lancar		1.689.063.858.981	1.727.394.756.145
ASET TIDAK LANCAR			
Bagian tidak lancar			
Piutang lain-lain - pihak ketiga		2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	7	294.360.019.963	294.055.049.942
Uang muka investasi saham	31a	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas anak dan entitas asosiasi	8	3.372.521.164.166	3.272.044.300.158
Properti investasi - nilai wajar	9	2.231.322.929.175	2.225.893.817.000
Aset tetap - neto	10	136.065.533.187	147.138.342.534
Aset pajak tangguhan	14c	104.165.929	104.165.929
Aset lainnya	11	1.863.595.114	4.884.287.357
Jumlah Aset Tidak Lancar		6.041.686.045.702	5.949.568.601.088
JUMLAH ASET		7.730.749.904.683	7.676.963.357.233

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

	Catatan	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
		Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	12	13.117.949.831	13.597.850.040
Utang lain-lain - pihak ketiga	13	2.661.947.314	5.032.036.116
Utang pajak	14b	1.559.749.661	1.286.094.568
Biaya masih harus dibayar	15	10.899.368.609	13.553.515.342
Uang jaminan penyewa	16	322.558.349	649.282.901
Uang muka penjualan	17	1.594.167.295	1.581.039.860
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	5.528.329.953	5.214.155.508
Utang bank jangka panjang - yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	3.916.444.460	53.172.444.460
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		39.600.515.472	94.086.418.795
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang jaminan penyewa	16	2.630.503.319	2.921.413.470
Uang muka penjualan	17	133.244.672.805	139.606.788.332
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi yang direalisasi dalam waktu satu tahun	17	2.032.101.813	1.634.050.527
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	7.679.461.805	8.679.461.805
Utang pihak berelasi	29b,29c,29d	136.907.582.200	135.527.582.200
Liabilitas imbalan pascakerja	19	14.423.574.193	12.071.761.998
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		296.917.896.135	300.441.058.332
Jumlah Liabilitas		336.518.411.607	394.527.477.127
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 23.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	20	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor		222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi		411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain		4.301.383.049	5.371.577.608
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	21	70.000.000.000	65.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		6.253.706.601.978	6.146.127.549.733
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		7.330.938.584.810	7.219.429.727.124
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	22	63.292.908.266	63.006.152.982
Jumlah Ekuitas		7.394.231.493.076	7.282.435.880.106
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		7.730.749.904.683	7.676.963.357.233

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)

	Catatan	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
		Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA	23	50.319.398.017	48.922.583.662
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	24	(27.630.031.458)	(21.386.035.909)
LABA BRUTO		22.689.366.559	27.536.547.753
Beban penjualan	25	(2.423.740.244)	(1.957.588.999)
Beban umum dan administrasi	26,31d	(65.142.321.418)	(70.283.649.502)
Beban pajak final	14d	(969.985.915)	(1.179.642.507)
Bagian laba bersih entitas asosiasi		155.297.071.753	147.149.694.345
Pendapatan bunga		4.369.454.404	11.019.497.441
Beban keuangan		(2.143.960.952)	(9.941.708.812)
Kerugian dalam penjualan properti investasi	9	-	(2.091.252.252)
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih	27	884.563.962	412.431.970
Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih		310.398.381	(2.506.627.879)
LABA SEBELUM PAJAK		112.870.846.530	98.157.701.558
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	14d	-	-
LABA PERIODE BERJALAN		112.870.846.530	98.157.701.558
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi):			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti		(1.055.025.815)	628.523.154
Bagian penghasilan (kerugian) komprehensif lain atas entitas asosiasi	8	(20.207.745)	7.518.332
JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		111.795.612.970	98.793.743.044
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		112.579.052.245	96.485.902.181
Kepentingan Nonpengendali	22	291.794.285	1.671.799.377
Jumlah		112.870.846.530	98.157.701.558
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		111.508.857.686	97.000.312.889
Kepentingan Nonpengendali		286.755.284	1.793.430.155
Jumlah		111.795.612.970	98.793.743.044
LABA PER SAHAM DASAR	28	14,43	12,37

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)

				Penghasilan komprehensif lain						
						Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan		
	Modal saham	Tambahan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	kepada pemilik entitas induk	Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 1 Januari 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.002.056.438)	8.942.883.544	60.000.000.000	6.029.976.009.509	7.099.847.436.398	61.455.608.781	7.161.303.045.179
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	96.485.902.181	96.485.902.181	1.671.799.377	98.157.701.558
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	7.518.332	506.892.376	-	-	514.410.708	121.630.778	636.041.486
Saldo per 30 September 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.994.538.106)	9.449.775.920	65.000.000.000	6.121.461.911.690	7.196.847.749.287	63.249.038.936	7.260.096.788.223
Saldo per 31 Desember 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.171.323.853)	7.542.901.461	65.000.000.000	6.146.127.549.733	7.219.429.727.124	63.006.152.982	7.282.435.880.106
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	112.579.052.245	112.579.052.245	291.794.285	112.870.846.530
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(20.207.745)	(1.049.986.814)	-	-	(1.070.194.559)	(5.039.001)	(1.075.233.560)
Saldo per 30 September 2026	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.191.531.598)	6.492.914.647	70.000.000.000	6.253.706.601.978	7.330.938.584.810	63.292.908.266	7.394.231.493.076

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	44.060.260.138	48.433.744.604
Pembayaran beban pajak final	(644.681.240)	(887.621.741)
Penerimaan dari pelanggan - neto	43.415.578.898	47.546.122.863
Penerimaan bunga	4.430.916.570	14.495.853.747
Pembayaran kas kepada karyawan	(43.120.955.751)	(46.432.229.319)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(78.584.662.788)	(75.272.292.824)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(73.859.123.071)	(59.662.545.533)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	54.800.000.000	92.850.000.000
Penurunan deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(126.996.903)	(1.238.710.268)
Perolehan properti investasi	(4.593.941.285)	(4.758.115.551)
Perolehan aset tetap	(54.890.100)	(1.692.170.335)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	50.024.171.712	85.161.003.846
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari utang pihak berelasi	1.380.000.000	1.610.000.000
Pembayaran utang bank	(50.256.000.000)	(258.676.333.231)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(48.876.000.000)	(257.066.333.231)
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS	(72.710.951.359)	(231.567.874.918)
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	26.170.143	469.847.008
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	168.700.864.525	400.954.572.482
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	96.016.083.309	169.856.544.572

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Greenwood Sejahtera Tbk ("Perusahaan"), didirikan berdasarkan Akta No. 20 tanggal 16 April 1990 yang dibuat di hadapan Hendra Karyadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5277.HT.01.01.TH 91 tanggal 30 September 1991 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 24 tanggal 24 Maret 1992, Tambahan No. 1276. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 120 tanggal 24 September 2021 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta Pusat, dalam rangka perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0055952.AH.01.02 tanggal 11 Oktober 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan utama Perusahaan adalah real estat yang dimiliki sendiri dan disewa, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas perusahaan *holding*, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, hotel bintang dan apartemen hotel. Kegiatan penunjang perusahaan adalah:

- Melakukan investasi baik secara langsung maupun melalui penyertaan (Investasi) ataupun pelepasan (Divestasi) modal sehubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan dalam Perusahaan lain;
- Melakukan penyertaan pada perusahaan-perusahaan lain yang memiliki kegiatan usaha yang berhubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan;
- Usaha-usaha dalam bidang jasa, termasuk antara lain jasa pengelolaan atau pengoperasian yang menunjang kegiatan usaha utama Perusahaan, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak;
- Melakukan pengelolaan, pembuangan, pengumpulan air limbah dan sampah-sampah tidak berbahaya, yang menunjang kegiatan usaha utama Perusahaan;
- Melakukan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya, meliputi instalasi listrik, telekomunikasi, elektronika, saluran air (*Plumbing*), pemanas dan geothermal, pendingin dan ventilasi udara, mekanikal, yang menunjang kegiatan usaha utama Perusahaan;
- Melakukan penyediaan telekomunikasi meliputi aktivitas telekomunikasi dengan kabel, tanpa kabel, untuk keperluan sendiri dan lainnya yang menunjang kegiatan usaha utama Perusahaan; dan
- Melaksanakan pembuatan/pengeboran sumur air tanah sebagai penunjang kegiatan utama Perusahaan.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2010. Saat ini, kegiatan utama Perusahaan adalah pengembangan proyek TCC Batavia serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Pusat dengan kantor pusat beralamat di Gedung TCC Batavia - Tower 1 Lantai 35, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Perusahaan tergabung dalam Grup PT Kencana Graha Global. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Prima Permata Sejahtera.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 14 Desember 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan/ Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK), dengan Suratnya No. S-13404/BL/ 2011 untuk melakukan penawaran umum atas 1.600.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham. Pada tanggal 23 Desember 2011, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp 240.000.000.000 dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor" setelah dikurangi total biaya emisi saham sebesar Rp 17.557.256.217.

Pada tanggal 30 September 2026, seluruh saham Perusahaan sebanyak 7.800.760.000 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

c. Penawaran Umum Efek Utang Perusahaan

Pada tanggal 31 Desember 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua OJK dengan suratnya No. S-582/D.04/2014 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp 1.500.000.000.000.

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I tersebut Perusahaan menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2014 sebesar Rp 72.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 14,25% per tahun. Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok obligasi.

Pada tanggal 14 Januari 2020, berdasarkan Surat No. 002/GWS-TCC/CORSEC/I/2020 tentang "Keterbukaan Informasi Sehubungan dengan Laporan Informasi atau Fakta Material PT Greenwood Sejahtera Tbk", Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi terkait pelunasan obligasi berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2004 sebesar Rp 72.000.000.000.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Dewan Komisaris		
Komisaris Utama	Ang Andri Pribadi	Ang Andri Pribadi
Komisaris Independen	Arie Kusumastuti Maria	Arie Kusumastuti Maria
Direksi		
Direktur Utama	Paulus Indra Intan	Paulus Indra Intan
Direktur	Dedy Ismunandar Soetiarto	Dedy Ismunandar Soetiarto
Direktur	Anita	Anita

Personil manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi. Manajemen kunci memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas utama Perusahaan. Susunan Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Audit Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Komite Audit	
Ketua	Arie Kusumastuti Maria
Anggota	Andreas Bahana*
	Poltak Gindo Parluhutan Tampubolon
Sekertaris Perusahaan	Linda Halim
Audit Internal	Erik Kartolo

*Beliau meninggal dunia pada 13 Februari 2025

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, masing-masing adalah sebanyak 88 orang (tidak diaudit).

e. Penerbitan Laporan Keuangan

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan, pada tanggal 29 Oktober 2026.

f. Struktur Entitas Anak

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan mempunyai Entitas Anak berikut ini (selanjutnya secara bersama-sama dengan Perusahaan disebut "Grup"):

Anak Perusahaan Kepemilikan Langsung	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan		Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi	
			30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)			30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
			Rp	Rp			Rp	Rp
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	Jakarta	Pengembang	55,00%	55,00%	2003	The Peak	61.003.216.011	62.149.597.360
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	Jakarta	Perhotelan	70,75%	70,75%	2014	Hotel Holiday Inn Emporium Pluit	114.330.119.760	123.117.439.864
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	Surabaya	Pengembang	99,99%	99,99%	2023	Capital Square	1.718.715.240.874	1.736.428.000.946

PT Trisakti Makmur Persada (TMP)

TMP didirikan berdasarkan Akta No. 83 tanggal 13 Maret 2013 dari Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-24230.AH.01.01. Tahun 2013 tanggal 6 Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73 tanggal 10 September 2013 TBNRI 97700.

Anggaran dasar TMP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 67 tanggal 31 Desember 2025 dari Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, sehubungan dengan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor TMP. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0004973.AH.01.02. Tahun 2026, tanggal 30 Januari 2026.

PT Sentra Graha Kencana (SGK)

SGK didirikan di Jakarta pada tanggal 8 Oktober 2008, berdasarkan Akta No. 6 tanggal 8 Oktober 2008 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-90028.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 26 November 2008. Anggaran Dasar SGK telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 37 tanggal 9 Desember 2025 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, sehubungan dengan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor SGK. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0081688.AH.01.02. Tahun 2025, tanggal 11 Desember 2025.

PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)

PNC didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 10 tanggal 13 Mei 2003 dari Robert Purba, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-12568.HT.01.01.Th.2003 tanggal 5 Juni 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 71 tanggal 3 September 2004, Tambahan No. 8635. Anggaran Dasar PNC telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 13 tanggal 7 September 2023 oleh Yulia, S.H., Notaris di Jakarta selatan, sehubungan dengan perubahan ruang lingkup kegiatan usaha. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0054349.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 11 September 2023.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI

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

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025. Penerapan atas PSAK revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

- PSAK 221 (Amendemen), “Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing” - Kekurangan Ketertukaran

  Amendemen ini mensyaratkan entitas untuk menerapkan pendekatan yang konsisten dalam menilai apakah suatu mata uang dapat ditukar dengan mata uang lain dan, jika tidak, dalam menentukan nilai tukar yang akan digunakan dan pengungkapan yang harus diberikan.

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

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

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

- Amandemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan

  Amendemen tersebut mengklarifikasi persyaratan yang terkait dengan tanggal penghentian pengakuan aset keuangan dan liabilitas keuangan, dengan pengecualian untuk penghentian pengakuan liabilitas keuangan yang diselesaikan melalui transfer elektronik; persyaratan untuk menilai karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan, dengan panduan tambahan tentang penilaian fitur kontinjensi; dan karakteristik pinjaman *non-course* dan instrumen yang terkait secara kontraktual. Amendemen tersebut juga memperkenalkan persyaratan pengungkapan tambahan untuk instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan untuk instrumen keuangan dengan fitur kontinjensi.

- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 109, "Instrumen Keuangan", PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian" dan PSAK 207, "Laporan Arus Kas"

  Penyesuaian tahunan ini terbatas pada amendemen yang mengklarifikasi susunan kata (*wording*) atau pembetulan minor atas konsekuensi yang tidak diintensikan, kekeliruan, atau persyaratan yang bertentangan dalam standar.

- PSAK 338 (Revisi 2025), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

  Perubahan utama dalam revisi ini mencakup pengecualian entitas investasi dari ruang lingkup PSAK 338, serta tambahan definisi bisnis alihan, entitas penerima, dan entitas pengalih. Revisi ini juga mencakup rujukan jumlah tercatat bisnis alihan dan penyajian informasi prakombinasi bisnis ketika terjadi ketidakpraktisan dalam penerapan metode penyatuan kepemilikan.

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

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan

  PSAK 118 menggantikan PSAK 201, mempertahankan banyak prinsip yang ada tetapi secara signifikan mengubah cara entitas melaporkan "laba atau rugi operasional." PSAK ini menetapkan struktur yang jelas untuk laporan laba rugi dengan mengelompokkan pos-pos ke dalam kategori operasi, investasi, pembiayaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan. Standar ini mewajibkan pengungkapan tertentu, termasuk ukuran kinerja tetapan manajemen (UKTM), yang memungkinkan investor memahami bagaimana pandangan manajemen atas kinerja keuangan perusahaan dan bagaimana ukuran tersebut dibandingkan dengan ukuran yang didefinisikan dalam PSAK 118.

  Meskipun PSAK 118 tidak memengaruhi pengakuan atau pengukuran pos-pos dalam laporan keuangan, dampaknya terhadap penyajian dan pengungkapan diperkirakan akan sangat luas, terutama yang berkaitan dengan laporan kinerja keuangan dan penyediaan UKTM dalam laporan keuangan. Manajemen saat ini sedang menilai secara rinci implikasi penerapan standar baru ini pada laporan keuangan konsolidasian Grup. Dari penilaian awal, secara garis besar, dampak potensial berikut telah diidentifikasi:

  - Meskipun adopsi PSAK 118 tidak akan berpengaruh pada laba neto Grup, Grup mengharapkan pengelompokan pos pendapatan dan beban dalam laporan laba rugi ke dalam kategori baru akan memengaruhi cara perhitungan dan pelaporan laba operasi. Dari penilaian dampak garis besar yang dilakukan Grup, pos-pos berikut mungkin berpotensi memengaruhi laba operasi:
    a. Perbedaan nilai tukar yang saat ini digabungkan dalam pos 'pendapatan lain dan keuntungan/(rugi) lain - neto' dalam laba operasi mungkin perlu dipisahkan, dengan beberapa keuntungan atau rugi dari nilai tukar disajikan di bawah laba operasi.
    b. PSAK 118 memiliki persyaratan khusus mengenai kategori di mana keuntungan atau rugi derivatif diakui - yaitu kategori yang sama dengan pendapatan dan beban yang dipengaruhi oleh risiko yang dikelola oleh derivatif tersebut. Meskipun Grup saat ini mengakui beberapa

keuntungan atau rugi dalam laba operasi dan lainnya dalam biaya keuangan, mungkin akan terjadi perubahan mengenai tempat di mana keuntungan atau rugi tersebut diakui, dan Grup saat ini sedang mengevaluasi kebutuhan untuk melakukan perubahan.

- Pos-pos yang disajikan dalam laporan keuangan utama mungkin akan berubah akibat penerapan konsep 'ringkasan terstruktur yang berguna' dan prinsip yang ditingkatkan mengenai agregasi dan disaggregasi. Selain itu, karena *goodwill* akan disajikan secara terpisah dalam laporan posisi keuangan, Grup akan memisahkan *goodwill* dan aset tidak berwujud lainnya serta menyajikannya secara terpisah dalam laporan posisi keuangan.
- Grup tidak mengharapkan adanya perubahan signifikan dalam informasi yang saat ini diungkapkan dalam catatan, karena persyaratan untuk mengungkapkan informasi material tetap tidak berubah; namun, cara pengelompokan informasi tersebut mungkin berubah sebagai akibat dari prinsip agregasi/disaggregasi. Selain itu, akan ada pengungkapan baru yang signifikan yang diwajibkan untuk:
  a. UKTM;
  b. rincian jenis beban untuk pos-pos yang disajikan berdasarkan fungsi dalam kategori operasi laporan laba rugi - rincian ini hanya diperlukan untuk beberapa jenis beban tertentu; dan,
  c. untuk periode tahunan pertama penerapan PSAK 118, rekonsiliasi untuk setiap pos dalam laporan laba rugi antara angka yang telah disajikan ulang berdasarkan penerapan PSAK 118 dan angka yang sebelumnya disajikan berdasarkan PSAK 201.
- Dari perspektif laporan arus kas, akan ada perubahan cara penyajian bunga diterima dan bunga dibayar. Bunga dibayar akan disajikan sebagai arus kas pendanaan dan bunga diterima akan disajikan sebagai arus kas investasi, yang merupakan perubahan dari penyajian saat ini sebagai bagian dari arus kas operasi.

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

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian PT Greenwood Sejahtera Tbk dan Entitas Anaknya (Grup) disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia dan Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan 2, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2026.

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali properti investasi yang diukur pada jumlah revaluasian atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan. yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

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

b. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

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

i. akan direalisasi, dijual atau digunakan dalam siklus operasi normal,
ii. untuk diperdagangkan,
iii. akan direalisasi dalam 12 bulan setelah periode pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar. Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:

i. diperkirakan akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
ii. untuk diperdagangkan, telah jatuh tempo dan akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya selama paling
iii. tidak 12 bulan setelah periode pelaporan.

Aset pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan. Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

i) Kekuasaan atas investee, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*,
ii) Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas investee tersebut:

i) Pengaturan kontraktua dengan pemilik hak suara lainnya dari investee,
ii) Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
iii) Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan keuangan konsolidasi dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing 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 Perusahaan.

Kepentingan nonpengendali pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset neto teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali, walaupun hasil di kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

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

Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

a. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
b. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali;
c. Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau rugi sebagai laba rugi; dan
g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas terkait.

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109, "Instrumen Keuangan", ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis dicatat menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya akuisisi yang terjadi dibiayakan dan dicatat sebagai beban pada periode berjalan.

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

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

Selisih lebih antara penjumlahan imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali dan nilai wajar kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto pada tanggal akuisisi atas aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi dicatat sebagai *goodwill*.

Jika nilai wajar aset neto yang diperoleh melebihi jumlah gabungan imbalan yang dialihkan, Grup menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan seluruh liabilitas yang diambil alih dan menelaah prosedur yang digunakan untuk mengukur jumlah yang akan diakui pada tanggal akuisisi. Jika penilaian kembali masih menghasilkan selisih lebih nilai wajar aset neto yang diperoleh atas jumlah gabungan imbalan yang dialihkan, maka keuntungan diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjensi tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi

diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 109 diukur pada nilai wajar dengan perubahan atas nilai wajar diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109. Imbalan kontinjensi lain yang tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 109 diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan dengan perubahan atas nilai wajar diakui dalam laba rugi.

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

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

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 338, “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali”. Berdasarkan PSAK ini, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Kombinasi bisnis sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan. Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah- olah entitas-entitas tersebut telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan nilai tercatat aset neto pihak yang diakuisisi disajikan dalam “tambahan modal disetor” dan tidak direklasifikasi ke laba rugi atau direklasifikasi ke saldo laba ketika pengendalian hilang.

f. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing dan Translasi Saldo

Mata uang penyajian yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional setiap entitas dalam Grup. Tiap entitas dalam Grup menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan laporan keuangannya masing-masing diukur menggunakan mata uang fungsional tersebut.

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk periode yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode yang bersangkutan.

Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Nilai tukar kurs mata uang asing ke dalam Rupiah yang digunakan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
	Rp	Rp
1 USD	17.998	16.782
1 EURO	20.427	19.753

g. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

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

Klasifikasi

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), dan (iii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI").
Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

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

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset lainnya - deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada FVTPL dan FVTOCI.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, uang jaminan penyewa dan utang pihak berelasi diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL.

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan, kecuali piutang usaha yang diukur sesuai harga transaksi, dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal.

i. Aset keuangan
Pembelian atau penjualan asset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan

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

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari aset atau liabilitas keuangan dengan jumlah tercatat bruto aset keuangan atau biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, entitas mengestimasi arus kas ekspektasian dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut (sebagai contoh, percepatan pelunasan, perpanjangan, opsi beli dan opsi-opsi serupa), tetapi tidak mempertimbangkan keruagian kredit ekspektasian. Perhitungan mencakup seluruh *fee* (imbalan) dan komisi yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk rugi kredit ekspektasian (“ECL”) atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI.

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

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan perbaikan risiko-kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL dilakukan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya gagal bayar (ECL sepanjang umurnya).

Karena piutang usaha dan aset kontrak tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan ECL. Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan

dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan rugi berdasarkan ECL sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman rugi kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

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

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

a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan,
b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok,
c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan
d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Definisi gagal bayar

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

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

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 360 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

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

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

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak

lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 360 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Grup mengakui keuntungan atau rugi penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan rugi.

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
b. Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun tidak mengalihkan pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dipertahankan Grup.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru.

Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

h. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
   (i) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
   (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
   (iii) personal manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.

b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
   (i) entitas dan Grup adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
   (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
   (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
   (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
   (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
   (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
   (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a.(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
   (viii) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Grup.
   (ix) entitas yang merupakan entitas anak dari entitas asosiasi atau ventura bersama dari Grup.

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

i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas meliputi kas dan bank serta deposito berjangka yang akan jatuh tempo kurang dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan. Setara kas yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari akun “Aset Lainnya” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

j. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 2% - 4% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan. Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana. Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

k. Persediaan

Aset Real Estat

Persediaan aset real estat terdiri dari bangunan apartemen dan perkantoran yang siap dijual, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang sedang dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra- perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:
- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:
- Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya. Beban yang diakui pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Persediaan Hotel

Persediaan hotel merupakan perlengkapan operasional dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

l. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama periode manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan dalam bentuk kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama kebijakan tersebut. Pengaruh signifikan tersebut dianggap timbul ketika Grup memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, lebih dari 20% hak suara *investee*.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas di mana investasi pada awal diakui sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan pasca perolehan dalam bagian Perusahaan atas aset neto investee setelah tanggal perolehan. Laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain Grup mencakup bagiannya atas laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain *investee*.

Jika bagian Grup atas kerugian Entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Setelah kepentingan Grup dikurangi hingga nihil, tambahan kerugian dicadangkan dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi tersebut kemudian melaporkan laba, Grup mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian kerugian yang belum diakui.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi Grup mengukur dan mengakui bagian investasi bersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

n. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan - bagian dari bangunan - atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) yang digunakan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

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

Setelah pengakuan awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi dalam konstruksi diukur menggunakan nilai wajar jika nilai wajar dianggap dapat diukur secara andal. Properti investasi dalam konstruksi yang nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, tetapi Grup mengharapkan nilai wajarnya dapat diukur secara andal ketika konstruksi selesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan - yang mana yang lebih awal.

Terkadang sulit untuk mengukur secara andal nilai wajar dari properti investasi dalam konstruksi. Untuk mengevaluasi apakah nilai wajar dari properti investasi dalam konstruksi dapat diukur secara andal, manajemen mempertimbangkan faktor-faktor berikut, antara lain, provisi dari kontrak konstruksi, tahap penyelesaian, apabila properti standar (umum di pasaran) atau tidak standar, tingkat keandalan arus kas masuk setelah penyelesaian, risiko pengembangan spesifik atas properti, pengalaman terdahulu dengan konstruksi serupa, dan status izin konstruksi.

Nilai wajar didasarkan kepada harga pasar aktif, disesuaikan, jika perlu, dengan perbedaan alam, lokasi atau kondisi dari asset tersebut. Jika informasi tersebut tidak tersedia, Grup menggunakan metode penilaian alternatif, seperti harga terbaru di pasar yang kurang aktif atau projeksi arus kas yang didiskontokan. Penilaian dilakukan pada tanggal posisi keuangan konsolidasian oleh penilai ahli dengan kualifikasi yang diakui dan relevan dan memiliki pengalaman terbaru atas lokasi dan kategori dari properti investasi dinilai. Penilaian ini membentuk dasar untuk nilai tercatat pada laporan keuangan konsolidasian.

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

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

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

o. Aset Tetap

Pada saat pengakuan awal, aset tetap diukur pada biaya perolehan yang meliputi harga pembelian, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diperlukan. Biaya perolehan juga termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Setelah pengakuan awal, Perusahaan menggunakan model biaya di mana seluruh aset tetap diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai (jika ada). Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan, dihitung sejak aset tersebut siap untuk digunakan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomi aset tetap yang bersangkutan sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	10 – 20
Perlengkapan	4 – 8
Peralatan kantor	4 – 8
Kendaraan	4 – 8

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 116, “Sewa”. Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 216, “Aset Tetap”.

Penyusutan diakui bahkan jika nilai wajar aset melebihi jumlah tercatatnya, sepanjang nilai residu aset tidak melebihi jumlah tercatatnya. Nilai residu suatu aset dapat meningkat menjadi suatu jumlah yang setara atau lebih besar daripada jumlah tercatatnya. Ketika hal tersebut terjadi, maka beban penyusutan aset tersebut adalah nol, hingga nilai residu selanjutnya berkurang menjadi lebih rendah daripada jumlah tercatatnya.

Penyusutan tidak dihentikan meskipun aset tidak digunakan atau dihentikan penggunaannya, kecuali telah habis disusutkan. Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan tersebut dicatat sebagai perubahan estimasi akuntansi yang diakui secara prospektif.

Bagian aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

p. Biaya Pinjaman

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

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

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap pengeluaran atas aset tersebut. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.
Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan (yaitu aset tidak berwujud dengan masa manfaat tidak terbatas, aset tidak berwujud yang belum tersedia untuk digunakan, atau *goodwill* yang diperoleh dari kombinasi bisnis) maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Grup menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Rugi penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Penilaian dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi tersebut ada, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut diakui, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

Goodwill diuji untuk penurunan setiap tahun (per 31 Desember) dan ketika keadaan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai *goodwill* ditetapkan dengan menentukan jumlah tercatat tiap unit penghasil kas (atau kelompok unit penghasil kas) yang diperkirakan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai diakui. Rugi penurunan nilai yang berhubungan dengan *goodwill* tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

r. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Hak karyawan atas cuti tahunan diakui ketika karyawan mendapat hak. Provisi dibuat untuk liabilitas cuti tahunan akibat jasa yang diserahkan oleh karyawan sampai tanggal periode pelaporan.

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Pembayaran kepada program manfaat pensiun iuran pasti dibebankan ketika karyawan telah menyerahkan jasa yang memberikan hak kepada karyawan atas iuran. Pembayaran yang dilakukan kepada skema manfaat pensiun yang dikelola oleh negara diperlakukan sebagai pembayaran kepada program iuran pasti, di mana kewajiban Grup dalam program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dari program manfaat pensiun iuran pasti.

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 tentang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Cipta Kerja. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode projected- unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak perubahan pada batas atas aset (jika ada) dan imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan aset atau liabilitas pensiun neto yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu. Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

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

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

s. Biaya Emisi Saham

Biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan modal saham Perusahaan kepada publik dikurangkan langsung dengan hasil dan emisi disajikan sebagai pengurang akun “Tambahan Modal Disetor” dalam posisi keuangan konsolidasian (Catatan 1b).

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

Grup mengakui pendapatan dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

i. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
   - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
   - Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak terkait dan jangka waktu pembayaran atas barang atau jasa yang akan dialihkan;
   - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
   - Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan;

ii. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;

iii. Menentukan harga transaksi;

iv. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan

v. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;

- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko, apartemen, perkantoran dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

Biaya-biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat meliputi biaya perolehan tanah sebelum akuisisi, biaya perolehan tanah dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya- biaya yang tidak secara jelas terkait dengan proyek real estat seperti biaya umum dan administrasi diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penerimaan kas dari pelanggan sehubungan dengan transaksi penjualan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan, dicatat sebagai Liabilitas Kontrak. Liabilitas kontrak disajikan sebagai “Uang Muka Penjualan dan Pendapatan Diterima di Muka” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Saldo Kontrak

Piutang usaha
Piutang diakui jika sejumlah imbalan yang tidak bersyarat dapat ditagih dari pelanggan (yaitu, hanya berlalunya waktu yang disyaratkan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo).

Liabilitas kontrak
Liabilitas kontrak diakui jika pembayaran diterima atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal) dari pelanggan sebelum Grup mengalihkan barang atau jasa terkait. Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan ketika Grup memenuhi kontrak tersebut (yaitu, mengalihkan kendali atas barang dan jasa terkait kepada pelanggan). Liabilitas kontrak disajikan dalam “Uang Muka Penjualan” di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pendapatan Sewa
Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

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

Pendapatan Hotel
Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan Bunga
Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

u. Perpajakan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

Pajak Kini
Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Bunga dan denda yang timbul dari ketetapan pajak dan kurang bayar atau lebih bayar pajak lainnya disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

Pajak Tangguhan
Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis atau transaksi yang tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak memengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal *goodwill*.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas.

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

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada setiap akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, dan aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan liabilitas dan aset pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah signifikan atas liabilitas atau aset pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak Pertambahan Nilai
Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah Pajak Pertambahan Nilai (“PPN”) kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan oleh kantor pajak, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang diterapkan; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN Neto yang terpulihkan dari, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari piutang atau utang pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pajak Final
Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami rugi. Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212, “Pajak Penghasilan”.

Beban pajak sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode/tahun berjalan dan dicatat sebagai beban pajak final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

v. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan.

Sedangkan, laba per saham dilusian dihitung dan disajikan apabila Perusahaan memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

w. Informasi Segmen

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

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

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk. Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

x. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adaalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi dikukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai kini adalah tingkat sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini atas nilai waktu uang dan risiko spesifik terhadap liabilitas. Peningkatan provisi karena berlalunya waktu diakui sebagai beban bunga.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika tidak terdapat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas tersebut, provisi dibatalkan.

y. Sewa

Sebagai Pesewa

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

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

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

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto pesewa. Setelah pengungkapan awal, grup secara teratur melakukan reviu atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 109, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian). Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

z. Pengukuran Nilai Wajar

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas (“UPK”) tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan (*fair value less cost of disposal* atau “FVLCD”), dan piutang yang tidak dikenakan bunga pada nilai wajar.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

I. Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut, atau
II. 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.
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 dari suatu aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

i. Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dipasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
ii. Level 2 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
iii. Level 3 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*) baik secara langsung atau tidak langsung.

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

Tim pelaporan keuangan Grup bertanggung-jawab atas penilaian dalam menentukan kebijakan dan prosedur untuk pengukuran nilai wajar berulang, seperti properti investasi, *goodwill*, dan nilai wajar (dikurangi biaya untuk menjual) unit penghasil unit (untuk uji penurunan nilai).

Penilai eksternal terlibat dalam penilaian aset signifikan, terutama properti investasi dan *goodwill*. Keterlibatan penilai eksternal ditentukan setiap tahun setelah dibahas dan disetujui oleh Direksi Perusahaan. Kriteria pemilihan termasuk pengetahuan pasar, reputasi, independensi dan kemampuan mematuhi standar profesi. Metode penilaian dan input yang digunakan dibahas dan diputuskan bersama oleh Grup dan penilai eksternal.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup mementukan klasifikasi aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risikonya dan level pada hierarki nilai wajar sebagaimana dijelaskan diatas.

aa. Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Grup.

bb. Peristiwa setelah Tanggal Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan tentang posisi Grup pada periode pelaporan (menyesuaikan peristiwa) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak menyesuaikan peristiwa, jika ada, diungkapkan ketika material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

4. PERTIMBANGAN KRITIS ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasi:

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI *testing* dan uji model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika

tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Pengklasifikasian Properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail), fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Klasifikasi Sewa Properti - Grup sebagai *Lessor*

Grup telah menandatangani sewa properti komersial atas portfolio properti investasinya. Grup telah menuntukan, berdasarkan evaluasi syarat dan ketentuan perjanjian, seperti jangka waktu sewa tidak merupakan bagian utama dari manfaat ekonomi properti komersial dan nilai kini pembayaran sewa minimum yang tidak secara substansial sejumlah semua nilai wajar dari properti komersial tersebut, bahwa Grup mempertahankan secara substansial semua risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan properti tersebut dan kontrak sebagai sewa operasi.

Perpajakan

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Sehubungan dengan pengampunan pajak, perhitungan pajak sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 dianggap benar. Untuk tahun berikutnya perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak dan beban pajak.

Estimasi dan Asumsi

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

Penyisihan atas ECL Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima

oleh Grup. Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima memengaruhi jumlah penyisihan atas ECL piutang usaha. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 6.

Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh penilai independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat inflasi dan tingkat kenaikan pendapatan dan biaya. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi. Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 9.

Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10.

Liabilitas imbalan pascakerja

Penentuan liabilitas dan beban imbalan pascakerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi aktuarial yang digunakan. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan sebelumnya, diperlakukan sesuai dengan kebijakan akuntansi sebagaimana diuraikan dalam Catatan 3p atas laporan keuangan konsolidasian.

Meskipun Grup berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut wajar dan telah sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas dan beban imbalan pascakerja. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

Aset Pajak Tangguhan
Aset pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 14.

Penurunan Nilai Goodwill
Menentukan apakah suatu goodwill turun nilainya membutuhkan estimasi nilai pakai unit penghasil kas dimana goodwill dialokasikan. Perhitungan nilai pakai mengharuskan manajemen untuk mengestimasi arus kas masa depan yang diharapkan dihasilkan dari unit penghasil kas menggunakan tingkat pertumbuhan yang tepat dan tingkat diskonto yang sesuai untuk perhitungan nilai kini. Bila aktual arus kas masa depan kurang dari yang diharapkan, rugi penurunan nilai material mungkin timbul.

Asumsi utama yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan untuk unit penghasil kas yang, termasuk analisis sensitivitas, dan nilai tercatatnya diungkapkan lebih lanjut dalam Catatan 11.

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual kantor, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan. Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas kantor, apartemen, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Nilai tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 diungkapkan dalam Catatan 32.

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Kas - Rupiah	77.955.273	82.000.000
Bank		
Rupiah		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4.133.952.710	829.617.950
PT Bank Pan Indonesia Tbk	3.853.664.317	7.127.693.882
PT Bank Central Asia Tbk	2.853.011.973	3.572.661.550
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.766.555.878	140.713.123
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	822.797.662	489.955.518
PT Bank Victoria International Tbk	55.131.720	158.781.473
PT Bank Ina Perdana Tbk	24.563.332	41.596.113
PT Bank ICBC Indonesia	2.838.525	2.395.035
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	458.715.026	429.021.593
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.483.022	11.668.357
Jumlah	13.984.714.165	12.804.104.594
Setara Kas		
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	64.877.000.000	101.377.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	6.000.000.000	4.500.000.000
PT Bank Victoria International Tbk	5.048.500.585	40.380.027.756
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7.476.308.367	13.001.134.217
Jumlah	83.401.808.952	159.258.161.973
Jumlah	97.464.478.390	172.144.266.567
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 11)	(1.448.395.081)	(3.443.402.042)
Bersih	96.016.083.309	168.700.864.525
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	3,50%-7,25%	4,75% - 7,25%
Dolar Amerika Serikat	4%	4%

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, deposit berjangka yang dibatasi penggunaannya dicatat terpisah pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 11).

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan		
Sewa	82.964.919	40.448.001
Hotel	515.350.679	517.929.953
Jumlah	598.315.598	558.377.954

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, semua piutang usaha Grup dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 piutang usaha tidak dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank dan tidak dikenakan bunga.

Rincian saldo piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	490.598.839	23.904.666
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	68.660.818	444.768.504
31 - 60 hari	33.949.517	86.491.449
61 - 90 hari	536.629	-
Lebih dari 90 hari	4.569.795	3.213.335
Jumlah	598.315.598	558.377.954

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih sehingga tidak membentuk penyisihan penurunan nilai atas piutang usaha.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Aset lancar		
Bangunan siap dijual - Apartemen The Peak	59.141.154.287	59.141.154.287
Aset Pengembangan real estat -		
Proyek Magna One (d.h Capital Square)	1.416.873.142.599	1.399.591.252.036
Hotel	4.774.239.695	4.784.982.223
Jumlah	1.480.788.536.581	1.463.517.388.546
Aset tidak lancar		
Tanah belum dikembangkan	294.360.019.963	294.055.049.942

Bangunan siap dijual

Apartemen The Peak merupakan sisa unit apartemen siap jual milik PNC, entitas anak.

Aset pengembangan real estat

Aset pengembangan real estat adalah Proyek Magna One yang merupakan proyek superblok milik TMP yang terdiri dari apartemen, perkantoran dan retail yang sedang dalam tahap pembangunan bersama dengan properti investasi dan aset tetap (Catatan 9 dan 10), terletak di Jl. HR Muhammad, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya.

Persentase penyelesaian per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah 56,11% dan 56,09%.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada 31 Desember 2025 sebesar Rp 6.740.672.502 dengan tingkat kapitalisasi biaya pinjaman sebesar 35,24%.

Persediaan aset real estat diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 10). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Persediaan hotel

Persediaan hotel merupakan persediaan milik SGK, entitas anak.

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

Tanah yang Belum Dikembangkan

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tanah belum dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.028 m^2 di Jl. Lingkar Luar, Duri Kosambi dan tanah seluas 3.578 m^2 di Jl. Abdul Wahid Siamin, Surabaya. Pembayaran kepada kontraktor yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pembayaran konstruksi dan pengembangan lahan aset real estat, aset tetap dan properti investasi berasal dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Total Bangun Persada	13.378.007.266	11.402.157.163
PT Perintis Dinamika Sekatama	-	13.428.923.051
PT Nusa Raya Cipta Tbk	-	7.032.827.448
Jumlah	13.378.007.266	31.863.907.662

Hak legal atas tanah aset real estat sedang dalam pengembangan berupa Hak Guna Bangunan atas nama Grup yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 - 2044. Pada tahun 2022, seluruh bidang tanah telah disertifikasi atas nama TMP, entitas anak.

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

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

Nama entitas asosiasi	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Presentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup		Nama Proyek	Jumlah Aset	
			30 Sep 2026	31 Des 2025		30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
						Rp	Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	685.741.306.119	707.808.150.939
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	615.656.889.146	616.883.497.164
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	608.427.464.330	612.831.965.803
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	23,00%	23,00%	Lindeteves Trade Center	137.493.840.806	133.713.837.765
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	27,40%	27,40%	Senayan City	4.630.007.830.167	4.571.839.598.986
Jumlah						6.677.327.330.569	6.643.077.050.657

Investasi entitas asosiasi pada CGN bernilai nol dikarenakan nilai investasi pada CGN sudah melebihi kepentingan pada entitas asosiasi sehingga Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut.

Akumulasi rugi CGN pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 9.629.880.931 dan Rp 10.206.023.627.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)				
	Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Bagian laba rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.057.255.680.103	23.436.437.083	(9.599.702)	-	1.080.682.517.484
PP	1.062.961.368.382	28.433.427.591	(10.608.043)	-	1.091.384.187.930
BSP	359.157.607.497	6.651.285.312	-	-	365.808.892.809
CGN	-	-	-	-	-
MGP	792.669.644.176	96.775.921.767	-	(54.800.000.000)	834.645.565.943
Jumlah	3.272.044.300.158	155.297.071.753	(20.207.745)	(54.800.000.000)	3.372.521.164.166

	31 Desember 2025 (Diaudit)				
	Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Bagian laba rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.067.689.600.596	4.241.914.861	124.164.646	(14.800.000.000)	1.057.255.680.103
PP	1.006.160.942.004	82.027.720.809	8.655.569	(25.235.950.000)	1.062.961.368.382
BSP	335.888.621.520	32.268.985.977	-	(9.000.000.000)	359.157.607.497
CGN	-	-	-	-	-
MGP	795.883.494.874	86.138.236.932	(302.087.630)	(89.050.000.000)	792.669.644.176
Jumlah	3.205.622.658.994	204.676.858.579	(169.267.415)	(138.085.950.000)	3.272.044.300.158

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah aset	6.677.327.330.569	6.643.077.050.657
Jumlah liabilitas	2.427.465.606.295	2.647.135.104.496
Aset bersih	4.249.861.724.274	3.995.941.946.161
Laba periode/tahun berjalan	456.647.743.830	430.867.029.761
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	456.601.254.024	430.095.076.411

Investasi pada perusahaan asosiasi diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

Entitas asosiasi mengukur properti investasi menggunakan model biaya. Penyesuaian terhadap saldo laba dan kenaikan nilai wajar properti investasi dilakukan pada pengakuan bagian laba bersih entitas asosiasi dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk memberikan efek pengukuran properti investasi menggunakan model nilai wajar yang diadopsi oleh Grup. Kenaikan (penurunan) nilai wajar properti investasi entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp
ASA	(53.138.236.015)
BSP	67.420.851.234
PP	89.146.045.000

Investasi pada perusahaan asosiasi diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

9. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2026	Penambahan	Pengurangan	30 September 2026
	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	273.298.480.529	2.168.385.269	-	275.466.865.798
Bangunan dan prasarana	184.211.100.977		-	184.211.100.977
Aset dalam penyelesaian	191.134.787.643	2.425.556.016	(1.011.637.961)	192.548.705.698
Jumlah	648.644.369.149	4.593.941.285	(1.011.637.961)	652.226.672.473
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.577.249.447.851	1.846.808.851	-	1.579.096.256.702
Jumlah Tercatat	2.225.893.817.000			2.231.322.929.175

	1 Januari 2025	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2025
	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	(4.143.660.322)	184.211.100.977
Aset dalam penyelesaian	184.787.923.845	6.346.863.798	-	191.134.787.643
Jumlah	646.441.165.673	6.346.863.798	(4.143.660.322)	648.644.369.149
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.575.599.622.859	18.145.164.670	(16.495.339.678)	1.577.249.447.851
Jumlah Tercatat	2.222.040.788.532			2.225.893.817.000

a. Pada 30 September 2026, perubahan properti investasi terdiri dari penambahan biaya perolehan dan pengurangan masing-masing sebesar Rp 4.593.941.285 dan Rp 1.011.637.961.
b. Pada 31 Desember 2025, terdapat penjualan properti investasi Perusahaan yang dijual terdiri dari nilai buku sebesar Rp 20.639.000.000 dengan harga jual sebesar Rp 18.547.747.748, sehingga terdapat rugi penjualan properti investasi sebesar Rp 2.091.252.252.
c. Properti investasi merupakan bagian dari unit perkantoran TCC Batavia - Tower 1 yang ditujukan untuk disewakan dan area perkantoran yang disewakan di Pluit.
d. Sampai dengan 30 September 2026, aset dalam penyelesaian untuk pembangunan gedung perkantoran TCC Batavia – Tower 2 masih belum dapat dilanjutkan oleh manajemen.
e. Aset dalam penyelesaian untuk pembangunan area pusat perbelanjaan Magna One, Surabaya, diperkirakan akan selesai pada tahun 2027.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, nilai tercatat aset dalam penyelesaian meliputi 8,78% dari nilai kontrak.

Hak legal atas tanah properti investasi berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2032 - 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada periode 30 September 2026 dan 2025, masing-masing sebesar Rp 7.453.675.612 dan Rp 7.278.990.379 (Catatan 23).

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 10). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Rincian nilai wajar atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2025:

Nama proyek	Nilai wajar	Nama Penilai	Rincian Nama Penilai	Tanggal laporan	Tanggal penilaian
	Rp				
TCC Batavia Tower	2.056.787.745.000	KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan	Audrey Angelina, M.Bus., MAPPI (Cert.)	22 Januari 2026	31 Desember 2025
Magna One	124.550.072.000	KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan	Audrey Angelina, M.Bus., MAPPI (Cert.)	30 Januari 2026	31 Desember 2025
Area perkantoran di Pluit	44.556.000.000	KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan	Drs. Bagus Wiyono, MAPPI (Cert.)	25 Maret 2026	31 Desember 2025
Jumlah	2.225.893.817.000				

Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan dengan arus kas terdiskonto. Berikut ini adalah asumsi-asumsi signifikan yang dipakai penilai dalam menghitung nilai wajar atas properti investasi:

	31 Desember 2025
Tingkat bunga diskonto per tahun	11,37%
Tingkat kenaikan harga	8,79%

Hirarki nilai wajar level 2 dari properti investasi atas tanah dan bangunan dihitung dengan menggunakan pendekatan data pasar. Input yang paling signifikan dalam pendekatan penilaian ini adalah asumsi harga per meter yang didasarkan dari perbandingan harga pasar properti sejenis. Harga pasar yang paling mendekati disesuaikan dengan perbedaan atribut utama seperti jenis dan hak yang melekat pada properti, lokasi, karakteristik fisik, ukuran aset dan penggunaan aset. Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	Tingkat 1	Tingkat 2	Tingkat 3	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp
TCC Batavia Tower	-	997.326.000.000	1.059.461.745.000	2.056.787.745.000
Magna One	-	-	124.550.072.000	124.550.072.000
Area perkantoran di Pluit	-	-	44.556.000.000	44.556.000.000

Tidak terdapat perpindahan antara tingkat 1 dan tingkat 2 selama tahun berjalan.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 31 Desember 2025 sebesar Rp 605.308.744 dengan tingkat kapitalisasi biaya pinjaman sebesar 3,16%.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, terdapat properti investasi yang dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank (Catatan 18).

10. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2026	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2026
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	260.593.590.116	-	-	-	260.593.590.116
Peralatan kantor	15.901.038.374	6.260.100	-	(9.100.000)	15.898.198.474
Perlengkapan kantor	3.885.222.337	48.630.000	-	9.100.000	3.942.952.337
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	296.529.452.997	54.890.100	-	-	296.584.343.097
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	131.325.407.502	10.495.276.730	-	-	141.820.684.232
Peralatan kantor	14.204.802.282	473.481.215	-	-	14.678.283.497
Perlengkapan kantor	3.443.517.952	158.941.502	-	-	3.602.459.454
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	149.391.110.463	11.127.699.447	-	-	160.518.809.910
Jumlah Tercatat	147.138.342.534				136.065.533.187

	1 Januari 2025	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2025
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	258.942.212.665	1.651.377.451	-	-	260.593.590.116
Peralatan kantor	15.619.307.278	281.731.096	-	-	15.901.038.374
Perlengkapan kantor	3.866.820.989	18.401.348	-	-	3.885.222.337
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	294.577.943.102	1.951.509.895	-	-	296.529.452.997
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	117.300.478.843	14.024.928.659	-	-	131.325.407.502
Peralatan kantor	13.583.521.008	621.281.274	-	-	14.204.802.282
Perlengkapan kantor	3.239.781.900	203.736.052	-	-	3.443.517.952
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	134.541.164.478	14.849.945.985	-	-	149.391.110.463
Jumlah Tercatat	160.036.778.624				147.138.342.534

Jumlah beban penyusutan aset tetap pada 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 11.127.699.447 dan Rp 11.189.619.194, yang dibebankan sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)	9.356.552.137	9.341.503.029
Beban penjualan (Catatan 25)	214.594	74.238.028
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	1.770.932.716	1.773.878.137
Jumlah	11.127.699.447	11.189.619.194

Properti investasi, aset real estat dan aset tetap berupa bangunan hotel dan sebagian kendaraan milik Grup diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain asuransi property all risk, asuransi terhadap kerusakan mesin, serta asuransi terhadap terorisme dan sabotase kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Nilai pertanggungan aset (Catatan 7, Catatan 9 dan Catatan 10)	4.455.000.000.000	4.087.416.620.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	119.962.503.877	129.265.451.470
Properti investasi	2.231.322.929.175	2.225.893.817.000
Aset real estat	1.476.014.296.886	1.446.019.890.277

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

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara dan dihentikan dari penggunaan aktif namun tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, aset tetap berupa bangunan digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Pan Indonesia (Catatan 18).

Hak legal atas tanah milik PNC, entitas anak, berupa HGB atas nama PT Pluit Propertindo, pihak berelasi, yang akan jatuh tempo pada tahun 2036. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam pemecahan dan perpanjangan sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Nilai tercatat bangunan hotel Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 93.636.116.463 dan Rp 102.560.514.555. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah tercatat dari seluruh aset tetap tersebut dapat dipulihkan dan tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai atas aset tetap.

11. ASET LAINNYA

Aset lainnya terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka yang dijaminkan	126.996.903	1.246.682.185
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	1.448.395.081	3.443.402.042
Goodwill	3.163.130	3.163.130
Lain-lain	285.040.000	191.040.000
Jumlah	1.863.595.114	4.884.287.357

Goodwill
Merupakan selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset bersih entitas anak pada saat akuisisi.

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
PNC	2.849.000	2.849.000
SGK	314.130	314.130
Jumlah	3.163.130	3.163.130

Manajemen Grup tidak melakukan pengujian penurunan nilai atas saldo *goodwill* dari PNC dan SGK karena nilainya tidak material.

Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya

TMP, entitas anak, memiliki deposito berjangka yang dijaminkan pada PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga yang dijaminkan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit perkantoran dan apartemen oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 31).

Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel

SGK, entitas anak, diwajibkan untuk membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 4% dari pendapatan hotel setiap bulan.

12. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Rincian dari utang usaha berdasarkan pemasok adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT Graha Tunasmekar	5.871.715.123	5.871.715.123
PT Nusa Raya Cipta Tbk	5.535.880.578	6.335.880.578
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	1.710.354.130	1.390.254.339
Jumlah	13.117.949.831	13.597.850.040

Rincian utang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Rupiah	12.973.062.570	13.458.300.733
Euro	128.689.061	124.445.507
Dolar Amerika Serikat	16.198.200	15.103.800
Jumlah	13.117.949.831	13.597.850.040

Tidak ada bunga ataupun jaminan yang secara khusus diberikan oleh Grup sehubungan dengan utang usaha di atas.

13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	1.616.499.840	1.449.139.963
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	1.045.447.474	1.045.447.474
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	-	2.537.448.679
Jumlah	2.661.947.314	5.032.036.116

14. PERPAJAKAN

A. Pajak Dibayar di Muka

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak pertambahan nilai		
Entitas Induk	4.827.556.057	4.305.439.459
Perusahaan Anak	77.887.865.168	75.121.171.217
Pajak Final		
Perusahaan	648.753.297	628.611.428
Entitas Anak	6.332.402.864	6.683.632.823
Jumlah	89.696.577.386	86.738.854.927

B. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak penghasilan		
Pasal 21	938.583.218	493.109.059
Pasal 23	17.430.420	30.477.252
Persewaan dan pengalihan		
Hak atas tanah dan/atau bangunan	2.958.660	8.742.075
Jasa konstruksi	43.904.614	337.252.184
Pajak hotel dan restoran	556.872.749	416.513.998
Jumlah	1.559.749.661	1.286.094.568

C. Aset Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)			
	1 Januari 2026	Dikreditkan ke laba rugi	Dibebankan ke Penghasilan komprehensif lain	30 September 2026
	Rp	Rp	Rp	Rp
Liabilitas imbalan pascakerja	104.165.929	-	-	104.165.929
Jumlah	104.165.929	-	-	104.165.929

	31 Desember 2025 (Diaudit)			
	1 Januari 2025	Dikreditkan ke laba rugi	Dibebankan ke Penghasilan komprehensif lain	31 Desember 2025
	Rp	Rp	Rp	Rp
Liabilitas imbalan pascakerja	19.722.135	81.288.294	3.155.500	104.165.929
Penyisihan penurunan piutang usaha	2.767.304	(2.767.304)	-	-
Jumlah	22.489.439	78.520.990	3.155.500	104.165.929

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Grup menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (*self-assessment*). Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

D. Beban Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak final pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pajak final yang berasal dari:		
Penyewaan	700.714.712	1.179.642.507
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	269.271.203	-
Jumlah	969.985.915	1.179.642.507

Rekonsiliasi antara manfaat (beban) pajak penghasilan yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain entitas induk dengan jumlah yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku terhadap laba sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain entitas induk adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain entitas induk	112.579.052.245	96.485.902.181
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 8)	54.800.000.000	92.850.000.000
Rugi sebelum pajak entitas anak	7.946.718.466	7.996.194.977
Laba entitas asosiasi (Catatan 8)	(155.297.071.753)	(147.149.694.345)
Laba sebelum pajak - Perusahaan	20.028.698.958	50.182.402.813
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	(20.028.698.958)	(50.182.402.813)
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	-	-
Beban pajak kini	-	-
Dikurangi pajak penghasilan dibayar		
Pasal 23	-	-
Pasal 25	-	-
Utang pajak kini	-	-

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

15. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Service charge	6.775.797.855	8.661.779.728
Utilitas	1.186.295.052	965.529.191
Gaji dan Bonus	424.670.426	735.893.729
Asuransi	117.820.000	129.178.833
Bunga atas utang bank (Catatan 18)	91.630.863	202.397.077
Jasa profesional	1.635.000	391.382.101
Lain-lain	2.301.519.413	2.467.354.683
Jumlah	10.899.368.609	13.553.515.342

16. UANG JAMINAN PENYEWA

Uang jaminan penyewa merupakan uang yang diterima Perusahaan dan PNC, entitas anak, sehubungan dengan penyewaan unit apartemen dan perkantoran.

17. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Uang muka penjualan

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Penjualan apartemen	64.838.840.100	76.095.988.211
Penjualan kantor (Catatan 31e)	70.000.000.000	65.091.839.981
Jumlah	134.838.840.100	141.187.828.192
Dikurang bagian jangka pendek	(1.594.167.295)	(1.581.039.860)
Bagian jangka panjang	133.244.672.805	139.606.788.332

Uang muka penjualan pada tanggal 31 Desember 2025, termasuk di dalamnya biaya bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan atas PSAK 115, dengan sebesar Rp 4.514.948.351.

Uang muka penjualan merupakan uang muka atas penjualan apartemen dan unit perkantoran yang belum memenuhi kriteria untuk pengakuan pendapatan.

Pendapatan diterima dimuka

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	7.560.431.766	6.848.206.035
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(5.528.329.953)	(5.214.155.508)
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	2.032.101.813	1.634.050.527

Pendapatan sewa diterima dimuka merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

18. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Bank Pan Indonesia Tbk	11.699.851.731	20.699.851.731
PT Bank Ina Perdana Tbk	-	41.256.000.000
Jumlah	11.699.851.731	61.955.851.731
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(103.945.466)	(103.945.466)
Bersih	11.595.906.265	61.851.906.265
Dikurangi:		
Jatuh tempo dalam satu tahun	(3.916.444.460)	(53.172.444.460)
Bagian jangka panjang - bersih	7.679.461.805	8.679.461.805
Tingkat bunga per tahun	8,75% - 9,00%	8,75% - 9,00%

PT Bank INA Perdana Tbk

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 27 April 2022 sebagaimana telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 18/BIP-ARB/KMK-RBII/II/2025 tanggal 6 Februari 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman "Refinancing" pada tanggal 27 April 2022 dengan jumlah pokok yang tidak lebih dari Rp 250.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 9% per tahun yang dihitung dari jumlah baki debet (outstanding) fasilitas pinjamannya dengan ketentuan tingkat bunga tersebut dapat berubah dan akan ditinjau setiap saat oleh Bank (floating rate).

Jangka waktu fasilitas maksimum fasilitas pinjaman yaitu selama 4 (empat) tahun termasuk Masa Tenggang Waktu dan Jangka Waktu Penarikan yang dimulai sejak tanggal Perjanjian sampai dengan Tanggal Akhir. Jangka Waktu Penarikan selama 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Saldo utang bank pada 31 Desember 2025, sebesar Rp 41.256.000.000, pada tanggal 27 April 2026 Perusahaan telah melunasi seluruh sisa utang bank.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- 40 Unit kantor TCC Batavia Tower 1 di Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk dengan total luas 9.597 m2 (Catatan 9).

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain melakukan penarikan modal disetor, mengubah anggaran dasar, struktur modal, pemegang saham dan pengurus, mengubah usaha dan badan hukum, mengajukan permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran hutang, membubarkan perusahaan serta melakukan penggabungan usaha, pengambilalihan usaha, pemisahan atau peleburan usaha, memberikan pinjaman kepada pihak lain, memperoleh pinjaman uang atau kredit baru dari pihak lain, menggadaikan dan mengalihkan saham, bertindak sebagai penjamin dengan mengikatkan diri sebagai penjamin hutang, memberikan garansi atau menjamin harta kekayaan untuk kepentingan pihak lain, menjual dan menyewakan aset, mengalihkan usaha, mengalihkan usaha kepada pihak lain, mengadakan penyertaan modal dan investasi di perusahaan lain, melakukan pembayaran baik pokok, bunga maupun pembayaran lain atas hutang Pemegang Saham, melakukan pembelian harta tetap sepanjang tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan pembayaran dipercepat atas suatu hutang yang belum jatuh tempo, kecuali berhubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan dan tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan transaksi tidak wajar dengan pihak lain termasuk kepada perusahaan afiliasi atau kepada Pemegang Saham dan harus berdasarkan praktek dan kebiasaan usaha serta prinsip perdagangan yang bebas, mengalihkan dan menyewakan jaminan.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Pada bulan September 2012, SGK, entitas anak, memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk dengan jumlah pokok seluruhnya tidak melebihi Rp 120.000.000.000 yang terbagi atas Pinjaman jangka panjang dengan jumlah maksimum pokok hutang maksimal Rp 38.499.851.731. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan September 2027 dan harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dengan tingkat bunga 9,00% per tahun (floating).
Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah dan bangunan (Hotel Holiday Inn), hasil pecahan SHGB No. 6127, Proyek Emporium Pluit di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 144.000.000.000 (Catatan 10).
- *Fiduciaire Eigendomsoverdracht* (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 10).

Berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 72 tanggal 30 Oktober 2025 dari Antonius Wahono Prawirodirdjo, S.H., M.Kn., Bank Pan menyetujui untuk melakukan perubahan terhadap perjanjian tersebut antara lain pelunasan fasilitas Pinjaman Rekening Koran pada tanggal 27 Agustus 2025 dan pemberian jaminan tambahan berupa 4 bidang tanah. Sehingga jaminan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah dan bangunan (Hotel Holiday Inn), hasil pecahan SHGB No. 6127, Proyek Emporium Pluit di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 144.000.000.000 (Catatan 9).
- Fiduciaire Eigendomsoverdracht (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 10).
- SHMASRS NIB 09.05.000008108.3 terkait gedung rumah susun bukan hunian atas nama SGK, seluas 1.230,87 m2 terletak di Emporium Pluit Lantai 15 Blok Hotel.
- SHMASRS NIB 09.05.000008106.3 terkait gedung rumah susun bukan hunian atas nama SGK, seluas 1.230,87 m2 terletak di Emporium Pluit Lantai 16 Blok Hotel.
- SHMASRS NIB 09.05.000008105.3 terkait gedung rumah susun bukan hunian atas nama SGK, seluas 1.230,87 m2 terletak di Emporium Pluit Lantai 17 Blok Hotel.
- SHMASRS NIB 09.05.000012461.3 terkait gedung rumah susun bukan hunian atas nama SGK, seluas 1.230,87 m2 terletak di Emporium Pluit Lantai 18 Blok Hotel.

Pada tanggal 19 November 2025, Bank Pan menyetujui penyesuaian tingkat bunga menjadi 8,75% per tahun yang efektif pada tanggal 1 Desember 2025.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak SGK untuk mengadakan *merger*, akuisisi, konsolidasi, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan SGK kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; menjaminkan harta kekayaan; mengajukan permohonan kepailitan; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; memberikan pinjaman kepada pihak lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada direksi, komisaris, pemegang saham, entitas anak dan/atau perusahaan afiliasinya; melakukan pembagian dividen; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, SGK, entitas anak, telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo fasilitas pinjaman jangka panjang masing-masing sebesar Rp 11.699.851.731 dan Rp 61.955.851.731.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

Biaya bunga masih harus dibayar pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 91.630.863 dan Rp 202.397.077 (Catatan 15).

19. ESTIMASI LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan mencatat liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Setyo Widodo, Aktuaris Independen, tertanggal 9 Maret 2026, di mana disusun menggunakan metode aktuarial "Projected Unit Credit" dan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	31 Desember 2025
Tingkat pensiun normal	56 - 59 tahun
Tingkat diskonto per tahun	6,30% - 6,67%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8% -10%
Tingkat mortalitas	TMV 2019
Tingkat cacat	10% TMI IV (2019)
Tingkat pengunduran diri	5% pada umur 26 tahun dan menurun secara linier sampai 0% pada umur 59 tahun

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan kosolidasian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	12.071.761.998	9.068.330.878
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 26)	1.296.786.380	1.804.191.504
Penghasilan komprehensif lain	1.055.025.815	1.409.856.589
Pembayaran imbalan kerja	-	(210.616.973)
Jumlah	14.423.574.193	12.071.761.998

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku. Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap kewajiban imbalan pascakerja dan beban jasa kini, pada tanggal 31 Desember 2025:

	31 Desember 2025	
	Kewajiban imbalan pascakerja	Beban jasa kini dan beban bunga
Tingkat diskonto		
Kenaikan 1%	11.528.480.512	994.457.335
Penurunan 1%	12.681.440.899	1.131.997.726
Tingkat kenaikan gaji per tahun		
Kenaikan 1%	12.627.131.372	1.126.292.052
Penurunan 1%	11.565.376.425	997.969.454

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

20. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 berdasarkan laporan yang disusun oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
		%	Rp
PT Prima Permata Sejahtera	4.387.657.776	56,25	438.765.777.600
PT Kencana Graha Nusamandiri	1.813.102.224	23,24	181.310.222.400
Ang Andri Pribadi - Komisaris Utama	969.000	0,01	96.900.000
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	1.599.031.000	20,50	159.903.100.000
Jumlah	7.800.760.000	100,00	780.076.000.000

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) tahunan berikutnya.

Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Rasio utang terhadap modal berikut dihitung berdasarkan pembagian antara liabilitas neto dengan jumlah ekuitas. Liabilitas neto meliputi seluruh liabilitas dikurangi dengan kas dan setara kas. Jumlah modal meliputi seluruh ekuitas sebagaimana yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perhitungan rasio pengungkit adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah liabilitas	336.518.411.607	394.527.477.127
Dikurangi kas dan setara kas	(96.016.083.309)	(168.700.864.525)
Liabilitas neto	240.502.328.298	225.826.612.602
Ekuitas	7.394.231.493.076	7.282.435.880.106
Rasio Liabilitas Neto terhadap Ekuitas	**0,03**	**0,03**

21. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 40 tanggal 12 Juni 2026 dari Doktor Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000 yang diambil dari laba bersih. Sisanya, yaitu sebesar Rp 116.151.540.224 akan menambah saldo laba untuk mendukung operasional dan pengembangan usaha Perseroan.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 42 tanggal 12 Juni 2025 dari Doktor Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000 yang diambil dari laba bersih. Sisanya, yaitu sebesar Rp 66.381.793.204 akan menambah saldo laba untuk mendukung operasional dan pengembangan usaha Perseroan.

22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas Aset bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	40.478.677.512	39.301.444.215
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	22.876.036.736	23.766.494.932
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(61.805.982)	(61.786.165)
Jumlah	63.292.908.266	63.006.152.982

Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Komprehensif Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
b. Kepentingan nonpengendali atas Laba (Rugi) bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	1.182.271.889	1.949.107.860
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(19.413)	(24.714)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	(890.458.191)	(277.283.769)
Jumlah	291.794.285	1.671.799.377

23. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Apartemen	6.644.308.499	-
Jumlah	6.644.308.499	-
Pendapatan:		
Hotel	36.184.344.169	41.643.593.283
Sewa	7.453.675.612	7.278.990.379
Lainnya	37.069.737	-
Jumlah	50.319.398.017	48.922.583.662

Tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan untuk periode 30 September 2026 dan 2025. Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha yang diperoleh dari pihak berelasi dan semua transaksi dalam mata uang Rupiah.

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban langsung adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan:		
Apartemen	6.684.532.862	-
Jumlah	6.684.532.862	-
Beban langsung:		
Penyusutan (Catatan 10)	9.356.552.137	9.341.503.029
Gaji dan tunjangan	3.834.099.933	3.711.610.143
Utilitas	2.799.885.969	2.849.643.619
Lain-lain	4.954.960.557	5.483.279.118
Jumlah	20.945.498.596	21.386.035.909
Jumlah	27.630.031.458	21.386.035.909

25. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Utilitas	766.417.784	766.007.908
Komisi	405.426.334	541.457.688
Gaji dan tunjangan	159.426.480	231.778.494
Penyusutan (Catatan 10)	214.594	74.238.028
Lain-lain	1.092.255.052	344.106.881
Jumlah	2.423.740.244	1.957.588.999

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	39.572.904.354	42.858.299.112
Sewa dan jasa layanan	7.636.602.513	7.686.604.392
Jasa manajemen (Catatan 31d)	3.389.594.964	4.343.221.742
Perbaikan dan pemeliharaan	2.147.601.825	1.208.139.116
Beban Pajak	1.914.795.287	1.552.637.335
Penyusutan (Catatan 10)	1.770.932.716	1.773.878.137
Jasa keamanan	1.544.397.807	2.606.780.850
Retribusi	1.378.934.923	1.282.088.036
Utilitas	1.331.770.033	1.251.591.342
Imbalan pasca kerja (Catatan 19)	1.296.786.380	988.210.121
Asuransi	768.513.472	765.302.890
Jasa profesional	761.450.151	764.734.025
Beban kantor	531.537.527	557.283.679
Perjalanan Dinas	410.311.283	1.415.805.825
Lain-lain	686.188.183	1.229.072.900
Jumlah	65.142.321.418	70.283.649.502

27. PENDAPATAN BUNGA

Rincian pendapatan bunga adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka	4.281.334.419	10.788.233.789
Jasa giro	88.119.985	231.263.652
Jumlah	4.369.454.404	11.019.497.441

28. LABA PER SAHAM

Perhitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Laba		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	112.579.052.245	96.485.902.181
Jumlah Saham		
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	7.800.760.000	7.800.760.000
Laba Per Saham Dasar	14,43	12,37

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

29. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

a. PT Kencana Graha Nusamandiri dan PT Prima Permata Sejahtera adalah pemegang saham utama Perusahaan.

b. PT Karya Multi Makmur adalah pemegang saham minoritas entitas anak, SGK.

c. Pihak berelasi yang merupakan entitas yang dikendalikan personil manajemen kunci Perusahaan:
   - PT Langgeng Gemilang Sejahtera

d. Pihak berelasi yang merupakan entitas asosiasi Perusahaan:
   - PT Arah Sejahtera Abadi
   - PT Briliant Sakti Persada
   - PT Pluit Propertindo
   - PT Manggala Gelora Perkasa
   - PT Citra Gemilang Nusantara

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

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

a. Sejak tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan Perkantoran TCC Batavia - Tower 1 dengan PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 10 Februari 2031.

b. Perusahaan menerima dividen dari CGN, entitas asosiasi, akan tetapi bagian Perusahaan atas rugi CGN sudah melebihi kepentingannya, maka Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut berdasarkan PSAK No. 228. Dividen yang sudah diterima oleh Perusahaan disajikan pada akun "Utang Pihak Berelasi". Saldo pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 28.133.832.200 dan Rp 26.753.832.200.

c. Sehubungan dengan pembagian dividen interim PP pada tahun 2024, kepada Perusahaan sebagai pemegang saham PP, yang dinyatakan dalam Keputusan Sirkular Para Pemegang saham PP pada tanggal 1 Oktober 2024, Perusahaan telah menerima dividen interim sebesar Rp 195.047.950.000 berdasarkan perkiraan saldo laba tahun 2024. Pada tanggal 31 Desember 2025, ternyata saldo laba PP tidak mencukupi sehingga PP mengajukan permohon penyelesaian pengembalian kelebihan dividen interim sebesar Rp 66.509.700.000, atas kelebihan tersebut PP dan Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman tanpa bunga dengan jatuh tempo pinjaman tanggal 31 Desember 2027, dan jika diperlukan PP berhak mengkonversi penyelesaian pinjaman Perusahaan secara keseluruhan atau sebagain menjadi dividen. PP telah mengkonversi pinjaman Perusahaan senilai Rp25.235.950.000, sebagai dividen pada tahun 2025.

d. Sehubungan dengan pembagian dividen interim ASA pada tahun 2024, kepada Perusahaan sebagai pemegang saham ASA, yang dinyatakan dalam Keputusan Sirkular Para Pemegang saham ASA pada tanggal 25 Oktober 2024, Perusahaan telah menerima dividen interim sebesar Rp 169.120.000.000 berdasarkan perkiraan saldo laba tahun 2024. Pada tanggal 31 Desember 2025, ternyata saldo laba ASA tidak mencukupi sehingga ASA mengajukan permohon penyelesaian pengembalian kelebihan dividen interim sebesar Rp 26.000.000.000, atas kelebihan tersebut ASA dan Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman tanpa bunga dengan jatuh tempo pinjaman tanggal 31 Desember 2027, dan jika diperlukan ASA berhak mengkonversi penyelesaian pinjaman Perusahaan secara keseluruhan atau sebagain menjadi dividen. ASA telah mengkonversi pinjaman Perusahaan sebesar Rp14.000.000.000, sebagai dividen pada tahun 2025.

e. Pada tanggal 17 September 2025, Perusahaan dan BSP menandatangani perjanjian pinjaman sebesar Rp 55.500.000.000. Atas jumlah pinjaman yang diberikan BSP, Perusahaan tidak dikenakan bunga. Perusahaan dan BSP sepakat dan setuju bahwa untuk mengembalikan jumlah pinjaman, Perusahaan memberikan hak dan wewenang penuh kepada BSP untuk mempertemukan hak (*set off)* jumlah dividen yang seharusnya diterima Perusahaan dalam setiap tahunnya dari tahun buku 2025 sampai dengan tahun buku 2029.

Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi diatas adalah sebagai berikut:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Utang Pihak Berelasi		
Entitas Asosiasi		
PT Brilian Sakti Persada	55.500.000.000	55.500.000.000
PT Pluit Propertindo	41.273.750.000	41.273.750.000
PT Citra Gemilang Nusantara	28.133.832.200	26.753.832.200
PT Arah Sejahtera Abadi	12.000.000.000	12.000.000.000
Jumlah	136.907.582.200	135.527.582.200
Persentase terhadap jumlah liabilitas	37,19%	34,35%

30. INFORMASI SEGMEN

Grup menetapkan segmen berdasarkan unit usahanya secara terpisah guna keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Segmen Usaha
Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut
I. Penjualan dan pendapatan sewa
   - Apartemen
   - Perkantoran

II. Pendapatan
   - Hotel

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)					
	Perkantoran	Apartemen	Hotel	Tidak dapat dialokasikan	Eliminasi	Konsolidasian
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Penjualan dan pendapatan usaha	13.746.026.835	389.027.013	36.184.344.169	-	-	50.319.398.017
Hasil						
Hasil segmen	7.061.493.973	389.027.013	15.238.845.573	-	-	22.689.366.559
Beban penjualan	-	(765.388.710)	(1.424.382.713)	(233.968.821)	-	(2.423.740.244)
Beban umum dan administrasi	(41.292.652.356)	(1.344.310.934)	(9.947.841.052)	(12.557.517.076)	-	(65.142.321.418)
Beban pajak final	(623.123.725)	(35.195.724)	(42.395.263)	(269.271.203)	-	(969.985.915)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	155.297.071.753	-	-	-	-	155.297.071.753
Pendapatan bunga	854.477.000	6.601.800	155.489.054	3.352.886.550	-	4.369.454.404
Beban bunga dan keuangan	(987.296.578)	(1.140.000)	(1.147.786.202)	(7.738.172)	-	(2.143.960.952)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	879.370.265	230.358.078	85.734.000	(500.000)	-	1.194.962.343
Laba (rugi) sebelum pajak	121.189.340.332	(1.520.048.477)	2.917.663.397	(9.716.108.722)	-	112.870.846.530
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	5.507.110.401.372	61.003.216.011	114.330.119.760	1.718.715.240.874	329.590.926.666	7.730.749.904.683
Liabilitas segmen	138.435.768.442	10.435.527.272	16.909.224.486	143.926.865.121	26.811.026.286	336.518.411.607
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.686.906.918	2.781.873	9.387.224.373	50.786.283	-	11.127.699.447

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)					
	Perkantoran	Apartemen	Hotel	Tidak dapat dialokasikan	Eliminasi	Konsolidasian
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Penjualan dan pendapatan usaha	6.923.433.103	355.557.276	41.643.593.283		-	48.922.583.662
Hasil						
Hasil segmen	6.923.433.103	355.557.276	20.257.557.374	-	-	27.536.547.753
Beban penjualan		(765.388.710)	(883.189.369)	(309.010.920)	-	(1.957.588.999)
Beban umum dan administrasi	(48.125.784.443)	(244.057.557)	(11.419.990.451)	(10.493.817.051)	-	(70.283.649.502)
Beban pajak final	(1.097.965.590)	(35.555.732)	(46.121.185)		-	(1.179.642.507)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	147.149.694.345				-	147.149.694.345
Pendapatan bunga	8.964.578.910	12.928.497	61.370.981	1.980.619.053	-	11.019.497.441
Kerugian dalam penjualan properti investasi	(2.091.252.252)				-	(2.091.252.252)
Beban bunga dan keuangan	(7.863.443.775)	(590.000)	(2.017.287.708)	(60.387.329)	-	(9.941.708.812)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	1.312.748.311	18.000.000		(3.424.944.220)	-	(2.094.195.909)
Laba (rugi) sebelum pajak	105.172.008.609	(659.106.226)	5.952.339.642	(12.307.540.467)	-	98.157.701.558
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	5.500.409.661.480	62.105.696.395	123.400.436.418	1.730.708.083.365	262.418.892.089	7.679.042.769.747
Liabilitas segmen	189.333.794.710	9.160.524.768	30.039.963.454	166.019.656.814	24.392.041.778	418.945.981.524
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.687.089.236		9.371.417.474	131.112.484	-	11.189.619.194

31. PERJANJIAN PENTING DAN IKATAN DAN KONTINJENSI

a. Akta Kesepakatan Bersama II No. 138 tanggal 24 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta, oleh dan antara Ny. Betty Donna Christina Siahaan (Betty) dan Tn. DR. Tunggul Simanjuntak (Tunggul) (yang dalam hal ini bertindak masing-masing sebagai pemegang dan pemilik hak atas seluruh saham sejumlah 50.000 lembar dalam PT Sinar Bonana Jaya (SBJ)) dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) dengan Perusahaan. Betty dan Tunggul setuju dan sepakat untuk menjual seluruh saham dan tagihan yang dimiliki oleh mereka terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan dengan harga penjualan masing masing sebesar Rp 5.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000.

   KIJA setuju dan sepakat untuk menjual tagihan miliknya terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan sebesar Rp 50.000.000.000. Pembayaran oleh Perusahaan kepada Betty dan Tunggul dilakukan secara bertahap sebanyak 8 kali (dalam PPJB No. 139 tanggal 24 Agustus 2009, pembayaran dilakukan 7 kali, dimana pada pembayaran ketiga dilakukan secara 2 tahap) sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak Betty dan Tunggul. Sedangkan pembayaran kepada KIJA dilakukan secara bertahap sebanyak 5 kali sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak KIJA.

   Pada tanggal 15 Desember 2014, Betty dan Tunggul (Pemohon) mengajukan Permohonan Arbitrase No. 640/XII/ARB-BANI/2014 melawan Perusahaan (Termohon) dan Buntario Tigris, SH., S.E., M.H. (selaku turut Termohon) di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), untuk melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli saham dan tagihan PT Sinar Bonana Jaya (SBJ) yang dinyatakan dalam Akta No. 139 tanggal 24 Agustus 2009. Perkara ini telah diputus oleh Mahkamah Arbitrase BANI pada tanggal 4 Februari 2016 dengan putusan menolak seluruhnya permohonan Pemohon. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Tagihan PT SBJ antara Perusahaan dengan Betty dan Tunggul dinyatakan sah dan masih mengikat kedua belah pihak.

   Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah membayar sebesar Rp 2.850.000.000 kepada Betty dan Tunggul, yang dicatat pada akun piutang lain-lain sebesar Rp 350.000.000 dan akun uang muka investasi sebesar Rp 2.500.000.000 dan sebesar Rp 2.500.000.000 kepada KIJA yang dicatat sebagai bagian piutang lain-lain.

b. Pada 27 Oktober 2003, PNC mengadakan perjanjian jual beli dengan PT Graha Tunasmekar selaku pemilik tunggal yang sah dan memiliki hak penuh untuk unit yang sedang dibangun, dan merupakan kontraktor dan pengembang rumah susun apartemen “The Peak di Sudirman” (The Peak) yang telah diubah dengan adendum pada tanggal 2 Desember 2004.

c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan perkantoran dan apartemen milik Grup sebagai berikut:
   1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan perkantoran (KPK) dengan PT Bank Central Asia Tbk.
   2. PNC, entitas anak, mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan Bank Pan Indonesia, Bank CIMB Niaga dan Bank OCBC NISP.
   3. TMP, entitas anak, mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank ICBC Indonesia, dan PT CIMB Niaga Tbk.

   Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Grup menjamin pembayaran jumlah yang terutang atas pembelian unit perkantoran dan unit apartemen oleh pembeli kepada bank – bank pemberi KPK dan KPA melalui penempatan

dana pada bank yang bersangkutan (Catatan 18). Penjaminan ini berlaku sampai dengan Akta Jual beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas unit perkantoran dan unit apartemen tersebut ditandatangani.

d. Pada tahun 2012, SGK mengadakan perjanjian kerja sama dengan Intercontinental Hotel Group (PT SC Hotels & Resorts Indonesia) untuk pengawasan, pengarahan dan untuk mengelola Hotel Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 tahun. SGK diwajibkan untuk membayar:
   1. Biaya dasar manajemen sebesar 2 % dari dari pendapatan kotor hotel.
   2. Biaya insentif manajemen sebesar persentase tertentu dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP).

   Pada periode 30 September 2026 dan 2025, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 3.389.594.964 dan Rp 4.343.221.742 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

e. Pada tanggal 30 Juli 2013 dengan addendum tertanggal 11 April 2014, TMP, entitas anak, melakukan transaksi pembelian tanah dengan PT Equator Paradise, dengan penandatanganan surat pesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas unit-unit kantor oleh PT Eastern Star Capital (ESC), segera setelah didirikannya proyek Capital Square, proses balik nama keatas nama TMP dan setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Atas perjanjian ini, TMP, entitas anak, mencatat utang sebesar Rp 70.000.000.000 yang disajikan sebagai bagian dari uang muka penjualan (Catatan 17).

f. Pada tanggal 19 November 2019, berdasarkan hasil pembahasan perhitungan nilai konversi sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 112 Tahun 2019, tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Melalui Konversi oleh para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang, Perusahaan sebagai pemegang Izin Pemanfaatan Ruang telah menyepakati jumlah nilai konversi sebesar Rp 42.260.447.250 melalui Surat Pernyataan No. 8 tanggal 4 Juni 2021.

   Nilai konversi didasarkan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2019 sebesar Rp 55.923.000/m2 dan luas lahan yang ditunjuk oleh Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebesar +/- 24.173 m2. Selanjutnya, berdasarkan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 32/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/- 1.711.32/2021 tanggal 21 Oktober 2021 memutuskan memberikan izin prinsip konversi kepada Perusahaan sebesar nilai konversi melalui pembangunan fasilitas publik dalam bentuk Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium Tahap Dua, yang meliputi biaya KJPP dan Konsultan Manajemen untuk Blok A, E dan C, Konstruksi Blok A dan E serta konstruksi lansekap, di mana konstruksi pembangunan Blok A dan E diselesaikan paling lambat pada tanggal 20 Juni 2022 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat bulan Oktober 2022 melalui Berita Acara Serah Terima.

   Pada tanggal 14 Maret 2022, berdasarkan Surat No. 024-002/GWS-TCC/DIR/III/2022, Perusahaan melakukan permohonan untuk membangun satu Blok terlebih dahulu atas Rumah Susun Kampung Akuarium, hal tersebut dikarenakan sesuai dengan Surat No. 025-002/GWS-TCC/DIR/III/2022 tanggal 18 Maret 2022 sehubungan dengan kesanggupan Perusahaan untuk mendanai pembangunan konstruksi pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium sebesar Rp 21.500.000.000.

   Berdasarkan Surat No. 1105/-1.796.32 tanggal 23 Maret 2022 dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Perusahaan diminta untuk segera menerbitkan Surat Kerjasama dengan PT Prosys Eka Persada sebagai Manajemen Konstruksi dan penunjukkan penyedia jasa konstruksi dengan PT Totalindo Eka Persada.

   Selanjutnya, pada tanggal 5 Oktober 2022 berdasarkan surat No. 076-012/GWS- RKA/DIR/X/2022, Perusahaan mengajukan permohonan perubahan tanggal penyerahan fisik bangunan dalam izin prinsip kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta. Dan pada tanggal 13 Oktober 2022, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan surat keputusan No. 43/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/-.711.32/202 tentang perpanjangan izin prinsip pelaksanaan bentuk konversi, dimana konstruksi pembangunan diselesaikan paling lambat Februari 2023 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat April 2023.

   Selanjutnya, atas izin prinsip yang telah berakhir tersebut, Perusahaan mengirimkan Surat No. 042-008/GWS-RKA/PRO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023 sehubungan dengan permohonan perubahan tanggal penyerahan fisik bangunan dalam izin prinsip pelaksanaan bentuk konversi kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta.

   Perusahaan sudah memulai proses konstruksi pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium. Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium dilaksanakan oleh kontraktor yang penyelesaiannya berdasarkan progress proyek serta nilai proyek tersebut nilainya akan diverifikasi oleh pihak KJPP, dan Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD).

   Berdasarkan Berita Acara Serah Terima No. 009-001/GWS/RWA/DIR/I/2026, tentang Penyerahan Kewajiban Berupa Rumah Susun Kampung Akuarium Blok A (48 Unit), Perusahaan dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sepakat untuk melakukan serah terima sebagian kewajiban berupa Pekerjaan Struktur Rumah Susun Kampung Akuarium Blok A (48 Unit) yang berlokasi di Jalan Pasar Ikan, Kelurahan Penjaringan,

Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara dari PT Greenwood Sejahtera Tbk kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta senilai Rp 21.634.153.432. Sebagian kewajiban Perusahaan tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Khusus Ibukota Jakarta Nomor 43/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/1.711.32/2022 Tanggal 13 Mei 2022 Hal Perpanjangan Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi. Perusahaan menjamin Pekerjaan Rumah Susun Kampung Akuarium Blok A (48 Unit) dengan luas gedung keseluruhan ±3.187,61 m² yang diserahkan dalam kondisi baik, telah selesai dikerjakan sesuai dengan perencanaan, bebas dari segala tuntutan/gugatan, tidak pernah diperjualbelikan/dialihkan kepada pihak lain, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai agunan serta bebas dari beban lain dan/atau semacami itu, dan apabila pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan perencanaan serta ada tuntutan/gugatan dan/atau sengketa dengan Pihak Ketiga, baik sekarang maupun kemudian hari, maka hal tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab perusahaan. Sesuai Surat Izin Prinsip Pelaksanaan Bentuk Konversi (SIPPBK) Kewajiban dan Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/Sederhana, terdapat sisa kewajiban yang belum terpenuhi senilai Rp 20.626.293.818.

32. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Risiko-risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan yang dimiliki Grup adalah risiko suku bunga, risiko nilai tukar, risiko kredit, dan risiko likuiditas. Kegiatan operasional Grup dijalankan secara berhati-hati dengan mengelola risiko-risiko tersebut agar tidak menimbulkan potensi rugi bagi Grup.

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko nilai tukar, risiko suku bunga, risiko kredit, dan risiko likuiditas.Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

Faktor-faktor Risiko Keuangan

Risiko Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas masa depan instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dalam nilai tukar mata uang. Eksposur Grup terhadap fluktuasi nilai tukar mata uang asing, terutama disebabkan oleh piutang dalam mata uang asing.

Tabel berikut menjelaskan eksposur Grup atas risiko nilai tukar mata uang asing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025. Termasuk didalamnya adalah instrumen keuangan Grup pada nilai tercatat, dikategorikan berdasarkan jenis mata uang.

		30 September 2026 (Tidak Diaudit)		31 Desember 2025 (Diaudit)	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
Aset Moneter					
Kas dan setara kas	US$	441.633	7.948.506.415	800.967	13.441.824.167
Liabilitas Moneter					
Utang usaha kepada pihak ketiga	US$	900	16.198.200	900	15.103.800
	EURO	6.300	128.689.061	6.300	124.445.507
Jumlah Liabilitas Moneter			144.887.261		139.549.307
Jumlah Aset Neto Moneter			7.803.619.154		13.302.274.860

Manajemen tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi forward/swap valuta asing saat ini.

Grup sebagian besar bertransaksi dalam Rupiah dan tidak mempunyai risiko nilai tukar mata uang asing yang signifikan, sehingga tidak dilakukan analisis sensitivitas.

Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan perkantoran dan apartemen Grup pada tanggal pelaporan sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli sehingga pembayarannya belum jatuh tempo.

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.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi pembiayaan melalui perbankan dan institusi keuangan yang kredibel. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga pada saat ini.

Tidak ada analisis sensitivitas yang dilakukan karena Grup tidak memperkirakan adanya dampak material terhadap laba atau rugi Grup yang timbul dari dampak perubahan suku bunga yang wajar pada instrumen keuangan berbunga pada akhir periode pelaporan.

Risiko Likuiditas

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

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.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga							
Utang usaha							
Pihak ketiga	-	-	12.914.263.774	-	203.686.057	-	13.117.949.831
Utang lain-lain							
Pihak ketiga	-	-	-	2.661.947.314	-	-	2.661.947.314
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	10.899.368.609	-	-	-	10.899.368.609
Uang jaminan penyewa	-	-	322.558.349	-	2.630.503.319	-	2.953.061.668
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank jangka panjang	8,75% - 9,00%	-	2.000.000.000	9.595.906.265	-	-	11.595.906.265
Jumlah		**-**	**26.136.190.732**	**12.257.853.579**	**2.834.189.376**	**-**	**41.228.233.687**

	31 Desember 2025 (Diaudit)						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga							
Utang usaha							
Pihak ketiga	-	13.597.850.040	0	-	-	-	13.597.850.040
Utang lain-lain -							
Pihak ketiga	-	1.449.139.963	2.537.448.679		1.045.447.474		5.032.036.116
Biaya masih							
harus dibayar	-	13.553.515.342	-	-	-	-	13.553.515.342
Uang jaminan							
penyewa	-	-	649.282.901	-	2.921.413.470	-	3.570.696.371
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank jangka							
panjang	8,75% - 9,00%	9.790.294.853	35.699.639.848	9.858.163.832	8.991.486.653	(2.487.678.921)	61.851.906.265
Jumlah		**38.390.800.198**	**38.886.371.428**	**9.858.163.832**	**12.958.347.597**	**(2.487.678.921)**	**97.606.004.134**

Jumlah yang dicantum di atas untuk instrumen suku bunga mengambang untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga mengambang berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Grup memiliki fasilitas pembiayaan dari bank sebagaimana dijelaskan dalam catatan di bawah ini, yang tidak digunakan untuk mengurangi risiko likuiditas pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
Fasilitas utang bank:		
Jumlah yang digunakan	11.699.851.731	61.955.851.731

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelangsungan.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ditentukan berdasarkan jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi kini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan bukan merupakan pendapatan yang dipaksakan atau likuidasi.

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset lainnya, utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar dan utang pihak berelasi, diperkirakan sebesar nilai wajar karena jangka pendek dari utang tersebut dalam waktu 12 bulan.

Nilai tercatat utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan bergantung pada penyesuaian yang dilakukan oleh bank dan lembaga keuangan.

33. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

Informasi keuangan tersendiri entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana penyertaan saham pada entitas anak dan asosiasi.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan dari halaman 58 sampai dengan 62. Informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 2, kecuali untuk investasi pada entitas anak dan asosiasi yang sdicatat menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	17.250.640.321	54.924.342.122
Piutang usaha - pihak ketiga	10.276.245	10.276.245
Piutang lain-lain - pihak ketiga	349.669.862	512.052.153
Pajak dibayar di muka	4.827.556.057	4.934.050.887
Biaya dibayar di muka dan uang muka	16.228.680.982	348.612.655
Jumlah Aset Lancar	38.666.823.467	60.729.334.062
Aset Tidak Lancar		
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	294.360.019.963	294.055.049.942
Uang muka investasi saham	2.500.485.233	2.500.485.233
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	5.073.231.166.143	5.001.692.423.862
Properti investasi - nilai wajar	2.059.213.301.016	2.035.813.348.782
Aset tetap - neto	25.207.751.462	26.891.758.382
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.457.461.361.985	7.363.901.704.369
JUMLAH ASET	7.496.128.185.452	7.424.631.038.431

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025 (Diaudit)
	Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha - pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	1.045.447.474
Utang pajak	692.962.715	343.055.268
Biaya yang masih harus dibayar	4.595.802.877	6.726.512.404
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	-	4.874.165.413
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	5.452.517.225	41.256.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	11.502.348.506	55.006.246.248
Liabilitas Jangka Panjang		
Uang jaminan penyewa	2.337.254.636	2.628.164.787
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	1.564.911.817	1.634.050.527
Utang pihak berelasi	136.907.582.200	135.527.582.200
Liabilitas imbalan kerja karyawan	12.877.503.483	10.405.267.545
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	153.687.252.136	150.195.065.059
Jumlah Liabilitas	165.189.600.642	205.201.311.307
EKUITAS		
Modal saham - nilai nominal - Rp 100 per saham		
Modal dasar - 23.000.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain	4.301.383.049	5.371.577.608
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	70.000.000.000	65.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	6.253.706.601.978	6.146.127.549.733
Jumah Ekuitas	7.330.938.584.810	7.219.429.727.124
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.496.128.185.452	7.424.631.038.431

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR II : INFORMASI LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK *)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 2025 (Diaudit)

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA	6.397.924.352	6.233.521.652
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	-	-
LABA BRUTO	6.397.924.352	6.233.521.652
Beban penjualan	-	-
Beban umum dan administrasi	(41.292.652.356)	(48.125.784.443)
Beban pajak final	(623.123.725)	(1.097.965.590)
Kerugian dalam penjualan properti investasi	-	(2.091.252.252)
Bagian rugi bersih entitas anak	(7.946.718.466)	(7.996.194.977)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	155.297.071.753	147.149.694.345
Pendapatan bunga	854.477.000	8.964.578.910
Beban bunga dan keuangan	(987.296.578)	(7.863.443.775)
Lain-lain - neto	879.370.265	1.312.748.311
LABA SEBELUM PAJAK	112.579.052.245	96.485.902.181
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-
LABA PERIODE BERJALAN	112.579.052.245	96.485.902.181
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(1.070.194.559)	514.410.708
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	111.508.857.686	97.000.312.889

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR III : INFORMASI LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK *)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 2025 (Diaudit)

				Penghasilan komprehensif lain				
						Saldo laba		
	Modal saham	Tambahan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	Jumlah ekuitas
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 1 Januari 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.002.056.438)	8.942.883.544	60.000.000.000	6.029.976.009.509	7.099.847.436.398
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	96.485.902.181	96.485.902.181
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	7.518.332	506.892.376	-	-	514.410.708
Saldo per 30 September 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.994.538.106)	9.449.775.920	65.000.000.000	6.121.461.911.690	7.196.847.749.287
Saldo per 31 Desember 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.171.323.853)	7.542.901.461	65.000.000.000	6.146.127.549.733	7.219.429.727.124
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Laba periode berjalan	-	-	-				112.579.052.245	112.579.052.245
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(20.207.745)	(1.049.986.814)	-	-	(1.070.194.559)
Saldo per 30 September 2026	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.191.531.598)	6.492.914.647	70.000.000.000	6.253.706.601.978	7.330.938.584.810

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR IV : INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
Untuk Periode yang Berakhir Pada 30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 2025 (Diaudit)

	30 September 2026 (Tidak Diaudit)	30 September 2025 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	6.332.156.619	7.165.487.527
Penerimaan bunga	915.939.166	12.440.935.216
Pembayaran kas kepada karyawan	(25.710.592.170)	(31.693.885.398)
Pembayaran pajak penghasilan	(1.349.209.691)	(704.111.096)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(30.057.353.042)	(12.630.687.057)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(49.869.059.118)	(25.422.260.808)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	54.800.000.000	92.850.000.000
Penerimaan pengembalian investasi saham	1.380.000.000	1.610.000.000
Hasil penjualan properti investasi	-	16.470.400.000
Penempatan uang muka investasi saham	-	(318.985.333.231)
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(2.428.456.016)	(2.400.275.158)
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Investasi	53.751.543.984	(210.455.208.389)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran utang bank	(41.256.000.000)	(75.168.000.000)
Pembayaran bunga utang bank	(807.817.500)	(7.051.625.000)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(42.063.817.500)	(82.219.625.000)
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS	(38.181.332.634)	(318.097.094.197)
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	507.630.833	(1.295.909.810)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	54.924.342.122	370.467.533.129
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	17.250.640.321	51.074.529.122

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.