

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK/ *AND ITS SUBSIDIARIES*

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN /
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND SUPPLEMENTARY INFORMATION*

UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER
2025 DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG
BERAKHIR 30 JUNI 2026 DAN 2025/JUNE 30, 2026
DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE SIX-MONTH
PERIOD ENDED JUNE 30, 2026 AND 2025



DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

	Halaman/ Page	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2026 dan 2025		June 30, 2026 and December 31, 2025 and for six-month periods ended June 30, 2026 and 2025
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	Consolidated Statement of Financial Position
Laporan Laba (Rugi) dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statement of Profit (Loss) and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 77	Notes to Consolidated Financial Statements



PT PP PROPERTI Tbk

Plaza PP- Lantai 7
Jl. Letjend. TB. Simatupang No. 57
Pasar Rebo – Jakarta 13760
Telepon : (021) 877 92734
Fax : (021) 841 5606
Email : headoffice@pp-properti.com

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR 30 JUNI 2026 DAN 2025**

**PT PP PROPERTI Tbk
("Perusahaan") DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025**

**PT PP PROPERTI Tbk
("the Company") AND ITS SUBSIDIARIES**

Atas nama dan mewakili Dewan Direksi, Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

For and on behalf of Board of Director, We, the undersigned:

Nama	:	Dyah Rahadyanie	:	Name
Alamat Kantor	:	Jl. Letjend. TB Simatupang No 57 Jakarta	:	Office Address
Alamat Domisili	:	Jl. Kemenyan No. 21, Jakarta	:	Domicile as Stated in ID Card
Nomor Telepon	:	(021) 8779 2734	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur Utama / President Director	:	Position
Nama	:	Ikhwan Putra Pradhana	:	Name
Alamat Kantor	:	Jl. Letjend. TB Simatupang No 57 Jakarta	:	Office Address
Alamat Domisili	:	Green Village XI No. 21	:	Domicile as Stated in ID Card
	:	Jl. Pule, Ciracas, Jakarta Timur	:	
Nomor Telepon	:	(021) 8779 2734	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur / Director	:	Position

Menyatakan bahwa :

Declare that:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 20 Juli 2026 / July 20, 2026

(Dyah Rahadyanie)
Direktur Utama / President Director

37FD6ANX375047206

(Ikhwan Putra Pradhana)
Direktur / Director

FINACC	CORSEC

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5.	84.162.167.293	83.183.320.152	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	6.	1.593.882.177.829	1.610.425.942.752	Trade receivables
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	7.	23.574.293.026	25.447.546.247	Related parties
Pihak ketiga		49.481.997.031	46.092.992.196	Third parties
Persediaan	8.	6.009.264.710.786	6.062.771.764.289	Inventories
Pajak dibayar dimuka	9.	93.166.690.394	121.454.215.738	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	10.	19.149.094.389	18.730.373.592	Prepaid expenses
Uang muka	11.	13.360.075.816	11.210.807.136	Advances
Jumlah Aset Lancar		7.886.041.206.564	7.979.316.962.102	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Dana yang dibatasi penggunaannya	12.	67.962.361.480	68.550.211.712	Restricted fund
Tanah akan dikembangkan	13.	1.342.090.644.549	1.368.693.134.464	Land for development
Investasi pada entitas asosiasi	14.	123.521.178.224	126.730.904.403	Investment in associates
Investasi ventura bersama	15.	69.049.073.731	67.941.324.671	Investment in joint venture
Investasi jangka panjang lainnya	16.	19.315.252.272	19.315.252.272	Other long term investments
Properti investasi	17.	750.661.494.794	762.380.627.732	Investment properties
Aset tetap - bersih				Property, plant and equipment - net
Setelah dikurangi akumulasi				Net accumulated depreciation of
penyusutan sebesar				Rp100,454,596,507 as of June 30,
Rp100.454.596.507 pada 30 Juni				2026 and Rp87,615,352,868 as of
2026, dan sebesar Rp87.615.352.868				December 31, 2025
pada 31 Desember 2025	18.	256.909.863.835	262.451.957.025	
Aset tidak berwujud	19.	13.833.704.579	13.833.704.579	Intangible assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		2.643.343.573.465	2.689.897.116.859	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		10.529.384.780.029	10.669.214.078.961	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

Accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of the consolidated financial statements

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
Pihak berelasi	20.	834.009.164.100	834.158.685.734	Related parties
Pihak ketiga		60.527.086.024	65.072.663.446	Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	21.	34.886.974.220	34.785.538.481	Third parties
Utang pajak	22.	533.465.276.717	542.108.975.504	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	23.	647.622.356.321	584.414.427.197	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	24.	495.913.954.408	524.679.768.714	Advances from customer
Pendapatan diterima dimuka	25.	27.513.774.140	28.514.657.294	Unearned revenue
Uang jaminan	26.	7.915.710.908	7.261.640.877	Security deposit
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun				Current portion of Long term liabilities
Utang bank	28.	32.150.635.712	24.822.490.925	Bank loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.674.004.932.549	2.645.818.848.171	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON CURRENT LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
Pihak berelasi	20.	56.572.957.500	56.572.957.500	Related parties
Pihak ketiga		290.296.075.993	290.296.075.993	Third parties
Liabilitas program imbalan kerja	27.	13.027.107.269	12.280.545.396	Employment benefit obligations
Uang muka pelanggan	24.	393.299.363.757	399.787.309.665	Advances from customer
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	21.	132.022.418.553	132.022.418.554	Third parties
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				Long term liabilities - net of current maturity
Utang bank	28.	990.174.308.103	950.453.379.536	Bank loans
Obligasi Konversi	29.	41.963.030.599	37.224.043.762	Conversion Bond
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.917.355.261.774	1.878.636.730.406	Total Non Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		4.591.360.194.323	4.524.455.578.577	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal				Capital stock - par value of
Rp.25 per saham				Rp.25 per shares
Modal dasar -				Authorized capital -
146.112.960.000 saham				146.112.960.000 shares
Modal ditempatkan dan disetor -				Issued and fully paid capital -
61.675.671.883 saham	30.	1.541.891.797.075	1.541.891.797.075	61.675.671.883 shares
Tambahan modal disetor	31.	1.745.915.355.605	1.745.915.355.605	Additional paid up capital
Surat Berharga Perpetual	32.	9.634.441.793.768	9.634.441.793.768	Perpetual loan
Penghasilan komprehensif lain		312.123.399.200	312.123.399.200	Others comprehensive income
Defisit atau akumulasi rugi :				Retained Earnings:
Ditentukan penggunaannya		107.990.480.916	107.990.480.916	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		(7.971.646.439.252)	(7.769.930.411.116)	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		5.370.716.387.312	5.572.432.415.449	Equity attributable to owner of the Company
Kepentingan non pengendali	33.	567.308.198.393	572.326.084.935	Non controlling interest
Jumlah Ekuitas		5.938.024.585.705	6.144.758.500.384	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		10.529.384.780.029	10.669.214.078.961	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

Accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of the consolidated financial statements

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA (RUGI) DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT
OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

		Enam bulan/ 30 Juni 2026/ June 30, 2026	Six-month 30 Juni 2025/ June 30, 2025	
PENDAPATAN USAHA	34.	171.188.245.570	142.241.780.283	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN	35.	(163.940.311.804)	(139.788.510.782)	COST OF GOODS SOLD
LABA KOTOR		7.247.933.766	2.453.269.501	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA	36.	(28.944.798.808)	(27.102.695.052)	OPERATING EXPENSES
Beban keuangan	39.	(72.782.747.233)	(104.826.355.872)	Finance cost
Beban cadangan kerugian penurunan nilai	37.	1.169.393.416	(5.621.385.643)	Allowance for impairment loss
Penghasilan (beban) lain-lain	38.	(106.228.266.546)	176.379.140.140	Other income (expenses)
Bagian laba entitas asosiasi dan ventura bersama	40.	(2.101.977.120)	2.629.742.544	Share in profit of associated and joint venture
Beban pajak penghasilan final	41.	(4.617.364.714)	(3.618.771.345)	Final income tax expenses
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(206.257.827.238)	40.292.944.273	PROFIT BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSES
Pajak penghasilan	41.	(476.062.984)	(588.329.473)	Income tax
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		(206.733.890.222)	39.704.614.800	CURRENT YEAR PROFIT
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(206.733.890.222)	39.704.614.800	CURRENT YEAR COMPREHENSIVE INCOME
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Current year profit distributable to:
Pemilik entitas induk		(201.716.027.247)	47.185.037.020	Owners of the Company
Kepentingan non pengendali		(5.017.862.975)	(7.480.422.218)	Non controlling interest
Laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:		(206.733.890.222)	39.704.614.802	Current year comprehensive income distributable to:
Pemilik entitas induk		(201.716.027.247)	47.185.060.593	Owners of the Company
Kepentingan non pengendali		(5.017.862.975)	(7.480.445.790)	Non controlling interest
Laba per saham dasar	42.	(3,42)	0,80	Earnings per share basic

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

Accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of the consolidated financial statements

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDER'S EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Paid-up Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-up Capital	Surat Berharga Perpetual/ Perpetual Loan	Komponen ekuitas lainnya/ Other component of equity	Pendapatan komprehensif lain/ Others comprehensive income		Laba Ditahan/ Retained Earnings		Jumlah/Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
						Surplus Revaluasi Aset Tetap/ Surplus on revaluation of property and equipment	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti/ Remeasurement of defined benefits obligation	Sudah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo Per 31 Desember 2024		1.541.891.797.075	1.745.915.355.605	-	-	328.699.124.096	(189.885.843)	107.990.480.916	(2.968.798.647.893)	755.508.223.956	595.562.311.467	1.351.070.535.423	Balance as of December 31, 2024
Laba Bersih Komprehensif Periode Berjalan						13.598.364.849	730.876.332		(4.831.846.844.254)	(4.817.517.603.074)	(23.236.226.526)	(4.840.753.829.600)	Comprehensive income for the year
Surat Berharga Perpetual				9.634.441.793.768						9.634.441.793.768		9.634.441.793.768	Perpetual loan
Reklasifikasi surplus revaluasi atas pelepasan aset tetap						(30.715.080.143)			30.715.080.143	-		-	Reclassification of revaluation surplus on disposal of fixed assets
Saldo Per 31 Desember 2025		1.541.891.797.075	1.745.915.355.605	9.634.441.793.768	-	311.582.408.802	540.990.489	107.990.480.916	(7.769.930.412.004)	5.572.432.414.650	572.326.084.941	6.144.758.499.591	Balance as of December 31, 2025
Laba Bersih Komprehensif Periode Berjalan						-	-	-	(201.716.027.247)	(201.716.027.247)	(5.017.886.548)	(206.733.913.795)	Comprehensive income for the year
Saldo Per 30 Juni 2026		1.541.891.797.075	1.745.915.355.605	9.634.441.793.768	-	311.582.408.802	540.990.489	107.990.480.916	(7.971.646.439.252)	5.370.716.387.403	567.308.198.393	5.938.024.585.796	Balance as of June 30, 2026

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian
tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

Accompanying notes to consolidated financial statements are
an integral part of the consolidated financial statements

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

		Enam bulan/ 30 Juni 2026/ June 30, 2026	Six-month 30 Juni 2025/ June 30, 2025
Catatan/ Notes			
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		192.011.683.710	182.932.932.505
Pembayaran kas kepada:			
Pemasok		(129.540.387.219)	(155.560.225.424)
Direksi dan karyawan		(23.338.687.766)	(21.972.555.867)
Kas dihasilkan dari operasi		39.132.608.725	5.400.151.214
Penerimaan/ (pembayaran) perpajakan		(5.096.453.371)	(7.976.270.127)
Kas Bersih Diperoleh dari			
(Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		34.036.155.354	(2.576.118.913)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan/ (penambahan) tanah akan dikembangkan	13.	690.400.000	-
Penerimaan/ (penambahan) aset tetap	18.	(2.950.132.689)	17.690.356.492
Penerimaan/ (penambahan) investasi ventura bersama	15.	-	1.712.490.833
Penerimaan/ (penambahan) Properti Investasi	17.	-	5.632.770.080
Kas Bersih (Digunakan untuk)			
Aktivitas Investasi		(2.259.732.689)	25.035.617.405
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran beban keuangan		(20.835.353.314)	(13.673.039.015)
Pembayaran utang bank	28.	(9.962.222.210)	(16.334.249.050)
Kas Bersih Diperoleh dari			
Aktivitas Pendanaan		(30.797.575.524)	(30.007.288.065)
KENAIKAN BERSIH			
KAS DAN SETARA KAS		978.847.141	(7.547.789.573)
KAS DAN SETARA KAS			
PADA AWAL TAHUN	5.	83.183.320.152	52.721.008.846
KAS DAN SETARA KAS			
PADA AKHIR TAHUN	5.	84.162.167.293	45.173.219.273

CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES
Cash receipts from customers
Cash paid to:
Suppliers
Directors and employees
Cash generated from operation
Tax receipt/ (payment)
Net Cash Provided by
(Used in) Operating Activities

CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES
Acceptance/ (addition) of land for development
Acceptance/ (addition) of property, plant and equipment
Acceptance/ (addition) of investment in joint venture
Acceptance/ (addition) of investment properties
Net Cash (Used in)
Investing Activities

CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Payment for financial charges
Payment of bank loans
Net Cash Provided by
Financing Activities

NET INCREASE IN
CASH AND CASH EQUIVALENTS
CASH AND CASH EQUIVALENTS
AT BEGINNING OF YEAR
CASH AND CASH EQUIVALENTS
AT ENDING OF YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

Accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of the consolidated financial statements

1. GAMBARAN UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT PP Properti Tbk (selanjutnya disebut "Perusahaan") didirikan berdasarkan akta keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.18 tanggal 12 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No.47, tanggal 13 Juni 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan yang termuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 03 tanggal 2 Juli 2026 oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta tentang perubahan pengurus Perusahaan dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0190763. Tahun 2026 tanggal 7 Juli 2026.

PT PP (Persero) Tbk adalah pemilik atau sebagai Perusahaan terakhir kelompok usaha Perusahaan yang sahamnya masing-masing satu lembar saham Seri A Dwiwarna dan 51% saham Seri B dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia.

Perusahaan beralamat di Gedung PP Plaza, Jln. Letjen TB Simatupang No.57, Pasar Rebo, Jakarta Timur.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada Desember 2013.

b. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari Perseroan ini ialah berusaha dalam bidang Jasa, Pembangunan dan Perdagangan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

I. Kegiatan usaha utama sebagai berikut:

1. Mencakup kegiatan penyediaan jasa konsultasi arsitek, seperti jasa arsitektur perancangan gedung dan drafting, jasa arsitektur perencanaan perkotaan dan arsitektur landscape, jasa arsitektur pemugaran bangunan bersejarah, termasuk jasa inspeksi gedung atau bangunan.
2. Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate milik sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

b. Maksud dan Tujuan (Lanjutan)

3. Mencakup kegiatan penyediaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estate seperti kegiatan agen dan makelar real estate, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estate dan agen pemegang wasiat real estate.
4. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan, penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang lima sampai hotel bintang satu yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
5. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang merupakan rumah-rumah pribadi yang khusus disewakan kepada wisatawan berikut fasilitasnya dan dikelola sendiri oleh pemiliknya.
6. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment and Line of Business

PT PP Properti Tbk (here in after called the "Company") was established based on the deed of the decision of the Extraordinary General Meeting of The Shareholders No.18 dated December 12, 2013, Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., in Jakarta, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his letter Number AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 dated February 5, 2014, and was published in the State Gazette No. 47, dated June 13, 2014.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Deed No. 03 dated July 2, 2026 by Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notary in Jakarta regarding changes to the Company's management and has been registered in the Company register No. AHU-AH.01.03-0190763. Year 2026 dated July 7, 2026.

PT PP (Persero) Tbk is the ultimated owner or parent of the Company's business Company whose the shares are one share of Series A Dwiwarna and 51% share of Series B are owned by the Government of the Republic of Indonesia.

The Company is located at PP Plaza Building, Jln. Letjen TB Simatupang No.57, Pasar Rebo, East Jakarta.

The Company commenced commercial operations in December 2013.

b. Objectives and Goals

The purpose and objectives of the Company are to engage in services, development and trade.

To achieve the aims and objectives above the Company can carry out business activities as follows:

I. The main business activities are as follows:

1. Includes activities to provide consulting services and technology, such as building architecture and drafting architecture services, urban planning architecture and landscape architecture services, architectural renovation services for historic buildings, including building or building inspection services.
2. Includes businesses of buying, selling, leasing and operating real estate that is owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings and nonresidential buildings (such as exhibition places, private storage facilities, malls, shopping centers and others) as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furniture to be used permanently, either monthly or annually. These include the sale of land, the development of buildings for self-operation (for leasing spaces in the building), the distribution of real estate into land plots without land development and the operation of a residential area for movable houses.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Objectives and Goals (Continued)

3. Includes activities of providing real estate on a fee or contract basis, including services related to real estate such as real estate agents and brokerage activities, intermediaries for buying, selling and leasing real estate on a fee or contract basis, managing real estate on the basis of remuneration services or contracts, real estate appraisal services and real estate will agents.
4. Includes businesses providing services, lodging, food and drink and other services to the public by using part or all of the building. This business is managed commercially and meets the requirements of the requirements from five-star to onestar hotels as stipulated in the decree of the agency responsible for developing it.
5. Includes business providing lodging services to the public which are private houses specifically rented to tourists and their facilities and managed by the owner.
6. Includes businesses providing lodging services to the public who manage and function apartments as hotels for temporary housing, with payment calculations in accordance with the provisions.

7. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal, seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal.
8. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor. Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
9. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
10. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk penginapan, seperti hotel, hotel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
11. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kesenian dan gelanggang olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
12. Mencakup kegiatan usaha perdagangan eceran berbagai jenis barang kebutuhan yang utamanya bahan makanan/ minuman, minuman atau tembakau dengan harga yang sudah ditentukan serta pembeli mengambil dan membayar sendiri kepada kasir (self service/ swalayan). Di samping itu juga dapat menjual beberapa barang bukan makanan seperti pakaian, perabot rumah tangga, mainan anak-anak, kosmetik dan pakaian.

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

b. Maksud dan Tujuan (Lanjutan)

- II. Kegiatan usaha penunjang yang mendukung kegiatan usaha utama Perseroan adalah :

1. Mencakup usaha yang kegiatannya sebagai perantara penjualan paket wisata yang dikemas oleh biro perjalanan wisata; melakukan pemesanan tiket angkutan udara, laut dan darat, baik untuk tujuan dalam negeri maupun luar negeri; melakukan pemesanan akomodasi, restoran dan tiket pertunjukan seni budaya, serta kunjungan ke obyek dan daya tarik wisata; dan melakukan pengurusan dokumen perjalanan berupa paspor dan visa atau dokumen lain yang dipersamakan.
2. Mencakup usaha jasa pelayanan pengiriman barang yang dilakukan oleh swasta selain kegiatan pengiriman yang dilakukan oleh pos universal. Kegiatannya mencakup pengumpulan, pemrosesan, pengangkutan dan pengantaran baik domestik maupun internasional.
3. Secara khusus menyediakan sebuah gabungan jasa penunjang, seperti pembersihan interior umum, pemeliharaan, pembuangan sampah, penjagaan dan pengamanan, pengiriman surat, penerimaan tamu, pencucian pakaian dan jasa yang berhubungan untuk menunjang operasional dalam fasilitas klien.
4. Mencakup kegiatan dari perusahaan holding, yaitu perusahaan yang menguasai asset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat dan perunding dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
5. Mencakup usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum ditempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/ perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan Sebagai restoran/ rumah makan dari instansi yang membinanya.

Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pembangunan apartemen dan pemukiman. Proyek-proyek yang dikembangkan Perseroan adalah Westown View, dan Permata Puri Cibubur dan lainnya.

7. Includes building construction businesses that are used for housing, such as residential homes, apartments and condominiums. Including the construction of buildings for dwellings that are carried out by real estate companies with the aim to be sold and activities to change and renovate residential buildings.
8. Includes building construction businesses used for offices, such as offices and home offices. Including the construction of buildings for offices that are carried out by real estate companies with the aim to be sold and the activities of changing and renovating office buildings.
9. Includes building construction businesses that are used for shopping, such as malls, department stores, shops, shop houses and shops. Including the construction of shop houses that are carried out by real estate companies with the aim to be sold and the activities of changing and renovating shopping buildings.
10. Includes building construction businesses used for lodging, such as hotels, hotels and inns. Including the activities of the change and renovation of the inn.
11. Includes building construction businesses that are used for entertainment venues, such as theaters, art buildings and sports venues. Including the construction of buildings for entertainment venues carried out by real estate companies with the aim of being sold and the activities of changing and renovating entertainment and sports buildings.
12. Includes retail trading business activities of various types of goods, mainly food/beverage, beverages or tobacco at a fixed price and the buyer takes and pays himself to the cashier (self service). In addition, it can also sell some non-food items such as clothing, household furniture, children's toys, cosmetics and clothing.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Objectives and Goals (Continued)

- II. Supporting business activities that support the Company's main business activities are:

1. Includes businesses whose activities are as intermediaries for selling tour packages packaged by travel agents; make air, sea and land transportation ticket reservations, both for domestic and foreign destinations; make accommodations, restaurants and tickets for cultural arts performances, as well as visits to tourist objects and attractions; and arrange travel documents in the form of passports and visas or other similar documents.
2. Includes freight forwarding services undertaken by the private sector in addition to shipping activities carried out by universal post. Its activities include collection, processing, transportation and delivery, both domestic and international.
3. Specifically provides a combination of supporting services, such as general interior cleaning, maintenance, waste disposal, safeguarding and security, mail delivery, reception, laundry and related services to support operations in client facilities.
4. Includes the activities of holding companies, which are companies that control the assets of a group of subsidiary companies and the main activity is ownership of the group. "Holding Companies" are not involved in the business activities of their subsidized companies. Its activities include services provided by counselors and negotiators in designing company mergers and acquisitions.
5. Includes food service businesses which are located in part or all permanent buildings that sell and serve food and drinks to the public at their place of business, whether or not they are equipped with equipment/ equipment for the manufacturing and storage process and have obtained a decree as a restaurant/ restaurant from a related institution that built it.

At this time the company's scope of activity is the construction of apartments and residential . The projects developed by the Company is the Westown View, Permata Puri Cibubur and others.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

c. Entitas Anak

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Subsidiaries

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Bidang usaha/ Nature of business	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)			Jumlah aset dan Saldo Laba sebelum jurnal eliminasi/ Total Assets and Retained Earning before elimination entries			
				2025	2024	2023	Aset/ Assets		Saldo Laba/ Retained Earning	
							30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
PT Gitanusa Sarana Niaga	Surabaya	Realti dan property/ Realty and property	1996	99,99%	99,99%	99,99%	231.829.751.749	736.024.572.693	(359.790.117.413)	145.497.023.031
PT Hasta Kreasimandiri	Balikpapan	Realti dan property/ Realty and property	1995	99,00%	99,00%	99,00%	726.029.155.304	736.024.572.693	(210.960.217.908)	(201.762.354.654)
PT Wisma Seratus Sejahtera	Depok	Realti dan property/ Realty and property	2012	55,00%	55,00%	55,00%	289.351.430.037	294.829.111.214	16.437.221.185	38.367.606.867
PT PP Properti Jababeka Residen	Bekasi	Realti dan property/ Realty and property	2016	52,60%	52,60%	52,60%	388.086.337.721	388.542.907.114	(3.725.552.614)	(2.954.227.922)
PT PPRO Sampurna Jaya	Surabaya	Realti dan property/ Realty and property	2017	77,14%	77,14%	77,14%	640.300.113.046	685.682.369.313	(26.078.270.826)	(23.092.011.400)
PT PP Properti Suramadu	Surabaya	Realti dan property/ Realty and property	2018	60,00%	60,00%	60,00%	578.294.938.081	578.014.308.473	(5.012.133.575)	(4.701.268.079)
PT PPRO BIJB Aerocity Development	Majalengka	Realti dan property/ Realty and property	2018	68,30%	68,30%	68,30%	378.461.218.594	378.776.063.883	(19.799.150.343)	(18.869.779.491)
PT Limasland Realty Cilegon	Cilegon	Realti dan property/ Realty and property	2018	70,00%	70,00%	70,00%	74.595.736.099	74.584.995.231	(12.793.806.850)	(12.600.534.758)
PT Grahaprima Realtindo	Yogyakarta	Realti dan property/ Realty and property	2018	99,00%	99,00%	99,00%	86.876.085.486	86.757.629.561	(11.961.718.245)	(11.521.786.462)
PT Pekanbaru Permai Propertindo	Pekanbaru	Realti dan property/ Realty and property	2018	97,50%	97,50%	97,50%	259.828.366.363	259.711.862.325	(185.992.237.562)	(180.100.001.431)

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

c. Entitas Anak (Lanjutan)

PT Gitanusa Sarana Niaga

Pengalihan PT Gitanusa Sarana Niaga - entitas ke PT PP Properti Tbk berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk yang dituangkan dalam Akta Nomor 28 tanggal 17 Desember 2013 dari Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 20 tanggal 15 September 2023 oleh Ranty Artsilia, S.H., Notaris di Surabaya, tentang perubahan maksud dan tujuan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) dan telah mendapatkan perserujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0059331.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 2 Oktober 2023 dan perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0059331.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 2 Oktober 2023.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT Gitanusa Sarana Niaga yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	231.829.751.749
Jumlah Liabilitas	377.419.869.162
Jumlah Modal	214.200.000.000
Saldo Laba Ditahan	(359.790.117.413)

PT Hasta Kreasimandiri

Akuisisi PT Hasta Kreasimandiri – entitas anak ke PT PP Properti Tbk dari PT PP (Persero) Tbk disetujui berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Hasta Kreasimandiri yang dituangkan dalam Akta No.74 tanggal 23 Desember 2015 dari Notaris Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn. senilai yang tertuang pada Akta Jual Beli Saham dalam Akta No. 75 tanggal 23 Desember 2015 dari Notaris Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No.73 tanggal 20 April 2026 oleh Felix Sanjaya Hartady, S.H., M.Kn., Notaris di Balikpapan, tentang perubahan maksud dan tujuan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia No. AHU-AH.01.09-0266664. Tahun 2026 tanggal 12 Mei 2026.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT Hasta Kreasimandiri yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	726.029.155.304
Jumlah Liabilitas	750.989.373.212
Jumlah Modal	186.000.000.000
Saldo Laba Ditahan	(210.960.217.908)

Transaksi entitas sepengendali ini pada tahun 2015 mengakibatkan aset neto PT HKM digunakan sebagai pengurang jumlah yang dibayarkan dalam kombinasi bisnis. Selisih antara kas yang dibayarkan dan jumlah tercatat aset neto PT HKM diakui sebagai tambahan modal disetor Perusahaan. Untuk tahun 2014, yang merupakan awal periode penyajian, maka aset neto PT HKM mulai dikonsolidasikan, sedang modal saham dan tambahan modal disetor PT HKM digabungkan ke dalam tambahan modal disetor Perusahaan. Saldo laba Entitas PT HKM digabungkan ke saldo laba perusahaan.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Subsidiaries (Continued)

PT Gitanusa Sarana Niaga

The transfer of PT Gitanusa Sarana Niaga - subsidiary to PT PP Properti Tbk was made under the deed of separation of assets and liabilities of Property Division PT PP (Persero) Tbk under the Deed Number 28 dated December 17, 2013 of the Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 20 dated September 15, 2023 by Ranty Artsilia, S.H., Notary in Surabaya, regarding changes in the purpose and objectives in accordance with the Standard Classification of Indonesian Business Fields (KBLI) and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0059331.AH.01.02. Tahun 2023 dated Oktober 2, 2023, and changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-0059331.AH.01.02. Tahun 2023 dated October 2, 2023.

The Accounts of Financial Position of PT Gitanusa Sarana Niaga:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
736.024.572.693		Total Assets
376.327.549.662		Total Liabilities
214.200.000.000		Total Share Capital
145.497.023.031		Retained Earnings

PT Hasta Kreasimandiri

Acquisition of PT Hasta Kreasimandiri – subsidiary to PT PP Properti Tbk from PT PP (Persero) Tbk approved by Deed of General Meeting Shareholders of Extraordinary PT Hasta Kreasimandiri set forth in the Deed No.74 dated December 23, 2015, of Notary Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn. worth contained in the Deed of Sale and Purchase of Shares in Deed No. 75 dated December 23, 2015, from Notary Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 73 dated April 20, 2026 by Felix Sanjaya Hartady, S.H., M.Kn., Notary in Balikpapan, regarding changes in purpose and objectives in accordance with the Standard Classification of Indonesian Business Fields (KBLI) and has been approved by the Minister of Law and Human Rights No. AHU-AH.01.09-0266664. Tahun 2023 dated May 12, 2026.

The Accounts of Financial Position of PT Hasta Kreasimandiri:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
736.024.572.693		Total Assets
751.786.927.347		Total Liabilities
186.000.000.000		Total Share Capital
(201.762.354.654)		Retained Earnings

These entities under common control transactions in 2015 resulted in the net assets of PT HKM being used as a deduction from the amount paid in business combinations. The difference between the cash paid and the carrying amount of the net assets of PT HKM is recognized as additional paid-in capital of the Company. For the year 2014, which is the beginning of the presentation period, the net assets of PT HKM began to be consolidated, while the share capital and additional paid-in capital of PT HKM were combined into the additional paid-in capital of the Company. Retained earnings of PT HKM are combined to the Company's retained earning.

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

c. Entitas Anak (Lanjutan)

PT Wisma Seratus Sejahtera

Akuisisi PT Wisma Seratus Sejahtera oleh Perusahaan disetujui berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Wisma Seratus Sejahtera yang dituangkan dalam Akta No. 33 tanggal 30 Agustus 2016 dari Notaris Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., notaris di Jakarta. PT Wisma Seratus Sejahtera diakuisisi sebesar nilai nominal yang merupakan nilai wajar PT Wisma Seratus Sejahtera dengan tujuan pengembangan bisnis di area sekitar kampus daerah Margonda Raya.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 6 tanggal 6 November 2024 oleh Dicky Kartika Shandra, SH., M.Kn, Notaris di Bogor, tentang perubahan pengurus dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-0227522.AH.01.11. Tahun 2024 tanggal 13 November 2024.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT Wisma Seratus Sejahtera yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	289.351.430.037
Jumlah Liabilitas	182.914.208.853
Jumlah Modal	90.000.000.000
Saldo Laba Ditahan	16.437.221.185

PT PP Properti Jababeka Residen

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 52,60% saham pada PT PP Properti Jababeka Residen yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PP Properti Jababeka Residen berkedudukan di Kabupaten Bekasi yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta No. 42 tertanggal 16 November 2016 dengan lampiran keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0052327.AH.01.01.Tahun 2016.

Modal dasar PT PP Properti Jababeka Residen sebesar Rp.276.054.000.000 dan Perusahaan memiliki saham sebesar 52,60% atau senilai Rp115.998.780.000 yang merupakan kerjasama patungan antara PT Pembangunan Perumahan Properti Tbk dengan PT Grahabuana Cikarang berupa pengembangan lahan di Jababeka, Kabupaten Bekasi yang rencananya akan dikembangkan untuk pembangunan bangunan komersial dan residensial.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 41 tanggal 3 Februari 2025 oleh Evi Nursamsiyati, SH., Notaris di Bekasi, tentang perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0020646.AH.01.11. Tahun 2025 tanggal 4 Februari 2025.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT PP Properti Jababeka Residen yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	388.086.337.721
Jumlah Liabilitas	52.611.890.335
Jumlah Modal	339.200.000.000
Saldo Laba Ditahan	(3.725.552.614)

PT PPRO Sampurna Jaya

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 80% saham PT PPRO Sampurna Jaya yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PPRO Sampurna Jaya berkedudukan di Kota Surabaya. Akta anggaran dasar PT PPRO Sampurna Jaya No.08 tanggal 4 April 2017 Notaris Ranty Artsilia, S.H., telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0021098.AH.01.01.Tahun 2017 tertanggal 8 Mei 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perusahaan Terbatas.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 89 tanggal 26 Mei 2026 oleh Rexi Sura Mahardika, S.H., M.H., Notaris di Surabaya, tentang perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-AH.01.09-0315541.Tahun 2026 tanggal 9 Juni 2026.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Subsidiaries (Continued)

PT Wisma Seratus Sejahtera

The acquisition of PT Wisma Seratus Sejahtera by the Company was approved by the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PT Wisma Seratus Sejahtera set forth in Deed No. 33 dated August 30, 2016, of Notary Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., Notary in Jakarta. PT Wisma Seratus Sejahtera was acquired at its fair value. PT Wisma Seratus Sejahtera engages in business development of the campus area around Margonda Raya.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 6 dated November 6, 2024 by Dicky Kartika Shandra, SH., M.Kn, Notary in Bogor, regarding changes in management and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with No. AHU-0227522.AH.01.11. Tahun 2024 dated November 13, 2024.

The Accounts of Financial Position of PT Wisma Seratus Sejahtera:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	294.829.111.214	Total Assets
	180.573.777.309	Total Liabilities
	90.000.000.000	Total Share Capital
	38.367.606.867	Retained Earnings

PT PP Properti Jababeka Residen

The Company establish and directly owns 52.60% shares of PT PP Properti Jababeka Residen is engaged in the development and management of the property. PT PP Properti Jababeka Residen domiciled in Districts Bekasi which the articles of contained in the Deed No. 42 dated November 16, 2016, with The Minister of Law and Human Rights decisions attachments No. AHU-0052327.AH.01.01 2016.

The authorized capital of PT PP Properti Jababeka Residen is Rp276,054,000,000 and the Company has ownership of a share of 52.60% or Rp115,998,780,000 which represent joint cooperation between PT Pembangunan Perumahan Properti Tbkwith PT Grahabuana Cikarang for developing area in Jababeka, Kabupaten Bekasi that will be developed residential and commercial area.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 41 dated February 3, 2025 by Evi Nursamsiyati, S.H., Notary in Bekasi, regarding changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-AH.01.09-0051284 Tahun 2025 dated February 4, 2025.

The Accounts of Financial Position of PT PP Properti Jababeka Residen:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	388.542.907.114	Total Assets
	52.297.135.036	Total Liabilities
	339.200.000.000	Total Share Capital
	(2.954.227.922)	Retained Earnings

PT PPRO Sampurna Jaya

The Company establish and directly owns 80% shares of PT PPRO Sampurna Jaya is engaged in the development and management of property. PT PPRO Sampurna Jaya domiciled in Surabaya. The deed of PT PPRO Sampurna Jaya's article of association No. 08 dated 4 April 2017 Notary Ranty Artsilia, S.H., in Surabaya. was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0021098.AH.01.01.Tahun 2017 dated May 8, 2017 regarding the Legalization of the Limited Liability Company Establishment.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 89 dated May 26, 2026 by Rexi Sura Mahardika, S.H., M.H., Notary in Surabaya, regarding changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-AH.01.09-0315541.Tahun 2026 dated June 9, 2026.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT PPRO Sampurna Jaya yaitu:

The Accounts of Financial Position of PT PPRO Sampurna Jaya:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	640.300.113.046
Jumlah Liabilitas	408.473.399.273
Jumlah Modal	257.904.984.600
Saldo Laba Ditahan	(26.078.270.826)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	685.682.369.313	Total Assets
	450.869.396.113	Total Liabilities
	257.904.984.600	Total Share Capital
	(23.092.011.400)	Retained Earnings

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Entitas Anak (Lanjutan)

c. Subsidiaries (Continued)

PT PP Properti Suramadu

PT PP Properti Suramadu

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 60% saham PT PP Properti Suramadu yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PP Properti Suramadu berkedudukan di kota Surabaya. Akta anggaran dasar PT PP Properti Suramadu No.13 tanggal 7 Agustus 2017, Notaris Ilmiawan Dekrit Supatmo S, S.H. M.H., telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0041745.AH.01.01. Tahun 2017 tertanggal 22 September 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perusahaan Terbatas.

The Company established and directly owns 60% shares of PT PP Properti Suramadu which engaged in the development and management of property. PT PP Properti Suramadu domiciled in Surabaya. The deed of PT PP Properti Suramadu article of association No.13 dated August 7, 2017 Notary Ilmiawan Dekrit Supatmo S, S.H., M.H., was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic Of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0041745.AH.01.01. Tahun 2017 dated September 22, 2017 regarding the Legalization of the Limited Liability Company Establishment.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 01 tanggal 5 Mei 2026 oleh Ranty Artsilia, S.H., Notaris di Surabaya, tentang perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-AH.01.09.0295359. Tahun 2026 tanggal 18 Mei 2026.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 01 dated May 5, 2026 by Ranty Artsilia, S.H., Notary in Surabaya, regarding changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-AH.01.09.0295359. Tahun 2026 dated May 18, 2026.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT PPRO Suramadu yaitu:

The Accounts of Financial Position of PT PPRO Suramadu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	578.294.938.081
Jumlah Liabilitas	39.240.271.656
Jumlah Modal	544.066.800.000
Saldo Laba Ditahan	(5.012.133.575)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	578.014.308.473	Total Assets
	38.648.776.552	Total Liabilities
	544.066.800.000	Total Share Capital
	(4.701.268.079)	Retained Earnings

PT PPRO BIJB Aerocity Development

PT PPRO BIJB Aerocity Development

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 80% saham PT PPRO BIJB Aerocity Development yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PPRO BIJB Aerocity Development berkedudukan di Kota Bandung. Akta anggaran dasar PT PPRO BIJB Aerocity Development No. 21 tanggal 18 Mei 2018, Notaris Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., di Bandung. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0028339.AH.01.01. TAHUN 2018 tertanggal 5 Juni 2018.

The Company established and directly owns 80% shares of PT PPRO BIJB Aerocity Development which engaged in the development and management of property. PT PPRO BIJB Aerocity Development domiciled in Bandung. The Deed of PT PPRO BIJB Aerocity Development article of association No. 21 dated May 18, 2018, Notary Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., in Bandung. The Deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0028339.AH.01.01. TAHUN 2018 dated June 5, 2018.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 2 tanggal 8 Januari 2024 oleh Ryan Yudha Nugraha, S.H., M.Kn, Notaris di Bandung, tentang perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0013510.AH.01.11. Tahun 2024 tanggal 19 Januari 2024.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 2 dated January 8, 2024 by Ryan Yudha Nugraha, S.H., M.Kn, Notary in Bandung, regarding changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-0013510.AH.01.11. Tahun 2024 dated January 19, 2024.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT PPRO BIJB Aerocity Development yaitu:

The Accounts of Financial Position of PT PPRO BIJB Aerocity Development:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	378.461.218.594
Jumlah Liabilitas	210.760.368.936
Jumlah Modal	187.500.000.000
Saldo Laba Ditahan	(19.799.150.343)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	378.776.063.883	Total Assets
	210.145.843.374	Total Liabilities
	187.500.000.000	Total Share Capital
	(18.869.779.491)	Retained Earnings

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

c. Entitas Anak (Lanjutan)

PT Limasland Realty Cilegon

PT LRC didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 27 Mei 2016 oleh Edwin, S.H., Notaris di Cilegon, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0028512.AH.01.01.Tahun 2016 tanggal 13 Juni 2016.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 03 tanggal 13 April 2023 oleh Fransiska Natania Uli, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, tentang perubahan maksud dan tujuan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0026412.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 12 Mei 2023.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT Limasland Realty Cilegon yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	74.595.736.099
Jumlah Liabilitas	42.389.542.949
Jumlah Modal	45.000.000.000
Saldo Laba Ditahan	(12.793.806.850)

PT Grahaprima Realtindo

PT GPR didirikan berdasarkan Akta No. 37 tanggal 28 Juni 2013 oleh Purbandari, S.H., M.Hum., M.M., M.Kn., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-37717.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 11 Juli 2013.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 04 tanggal 10 Juni 2024 oleh Tuti Eltiati S.H., Notaris di Sleman, tentang perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-AH.01.09-0218121 Tahun 2024 tanggal 25 Juni 2024.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT Grahaprima Realtindo yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	86.876.085.486
Jumlah Liabilitas	48.550.233.730
Jumlah Modal	50.287.570.000
Saldo Laba Ditahan	(11.961.718.245)

PT Pekanbaru Permai Propertindo

PT PPP dahulu PT Panghegar Pekanbaru Permai, berkedudukan di Jakarta, didirikan berdasarkan Akta No. 02 tanggal 4 September 2012 oleh Muhammad Azhari, S.H., SpN. M.H., Notaris di Bandung, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-48517.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 12 September 2012.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 11 tanggal 15 Agustus 2023 oleh Rita Wati, S.H., M.Kn., Notaris di Pekanbaru, tentang perubahan pengurus dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0162280.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 16 Agustus 2023.

Pos-pos Posisi Laporan Keuangan PT Pekanbaru Permai Propertindo yaitu:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah Aset	259.828.366.363
Jumlah Liabilitas	378.483.646.112
Jumlah Modal	67.336.957.813
Saldo Laba Ditahan	(185.992.237.562)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Subsidiaries (Continued)

PT Limasland Realty Cilegon

PT LRC was established based on Deed No. 08 dated May 27, 2016 by Edwin, S.H., Notary in Cilegon, and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0028512.AH.01.01.Tahun 2016 dated June 13, 2016.

The Articles of Association has been amended several times, most recently by Deed No. 03 dated April 13, 2023 by Fransiska Natania Uli, S.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, regarding changes in purpose and objectives in accordance with the Standard Classification of Indonesian Business Fields (KBLI) and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0026412.AH.01.02.Tahun 2023 dated May 12, 2023.

The Accounts of Financial Position of PT Limasland Realty Cilegon:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	74.584.995.231	Total Assets
	42.185.529.989	Total Liabilities
	45.000.000.000	Total Share Capital
	(12.600.534.758)	Retained Earnings

PT Grahaprima Realtindo

PT GPR was established based on Deed No. 37 dated June 28, 2013 by Purbandari, S.H., M.Hum., M.M., M.Kn., Notary in Jakarta, and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-37717.AH.01.01.Tahun 2013 dated July 11, 2013

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 04 dated June 10, 2024 by Tuti Eltiati S.H., Notary in Sleman, regarding changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-AH.01.09-0218121 Tahun 2024 dated June 25, 2024.

The Accounts of Financial Position of PT Grahaprima Realtindo:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	86.757.629.561	Total Assets
	47.991.846.023	Total Liabilities
	50.287.570.000	Total Share Capital
	(11.521.786.462)	Retained Earnings

PT Pekanbaru Permai Propertindo

PT PPP formerly PT Panghegar Pekanbaru Permai, domiciled in Jakarta, was established based on Deed No. 02 dated September 4, 2012 by Muhammad Azhari, S.H., SpN. M.H., Notary in Bandung, and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-48517.AH.01.01.Tahun 2012 dated September 12, 2012.

The Articles of Association has been amended several times, most recently based on Deed No. 11 dated August 15, 2023 by Rita Wati, S.H., M.Kn., Notary in Pekanbaru, regarding changes in management and has been registered in the Company Register No. AHU-0162280.AH.01.11.Tahun 2023 dated August 16, 2023.

The Accounts of Financial Position of PT Pekanbaru Permai Propertindo:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	259.711.862.325	Total Assets
	374.158.329.890	Total Liabilities
	65.653.533.866	Total Share Capital
	(180.100.001.431)	Retained Earnings

d. Penawaran Umum Saham

Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (dahulu BAPEPAM-LK), melalui surat No. S-155/D.04/2017 pada tanggal 27 Maret 2017 untuk melakukan penawaran umum terbatas dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu I ("PMHMETD I") kepada masyarakat atas 5.498.047.883 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp.25 per saham dan harga penawaran Rp.280 per saham. Seluruh saham hasil penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu I ("PMHMETD") I baru akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia setelah pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu I ("PMHMETD") I selesai.

Pada tanggal 11 April 2017 semua saham ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 5.498.047.883 telah dicatat di BEI.

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)

e. Penawaran Umum Obligasi

Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 21 Februari 2020 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp416.465.000.000 yang terdiri dari Seri A 2020 dengan nilai Rp368.565.000.000 berjangka waktu 36 bulan, dan Seri B 2020 dengan nilai Rp47.900.000.000 berjangka waktu 60 bulan. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap II yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 4 Februari 2021 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp300.000.000.000 yang berjangka waktu 370 hari. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap III yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 4 Februari 2021 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp341.000.000.000 yang terdiri dari Seri A 2021 dengan nilai Rp177.000.000.000 berjangka waktu 370 hari dan Seri B 2021 dengan nilai Rp164.000.000.000 berjangka waktu 3 tahun. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap IV yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 14 Januari 2022 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp336.000.000.000 yang terdiri dari Seri A 2022 dengan nilai Rp172.500.000.000 berjangka waktu 370 hari dan Seri B 2022 dengan nilai Rp163.500.000.000 berjangka waktu 3 tahun. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

f. Susunan Pengurus

Berdasarkan akta yang dibuat oleh Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H No. 30 tanggal 16 Desember 2025, dan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 28 November 2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

d. Public Offering Shares

The Company has received an effective statement from the Financial Services Authority (formerly BAPEPAM-LK), by letter No. S-155/D.04/2017 dated March 27, 2017 to conduct a limited public offering in order to provide additional capital rights issue I ("PMHMETD I") to public for 5,498,047,883 new shares with a nominal value of Rp.25 per share and the offering price of Rp.280 per share. The entire share as a result of capital increase I ("PMHMETD") I will be listed on the Indonesia Stock Exchange after the implementation of the capital increase by giving the right to order the effect first I ("PMHMETD") I finished.

As at April 11, 2017 all the Company's issued and fully paid shares of 5,498,047,883 shares were listed on the IDX.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

e. Public Offering Bonds

The Company has received effective statement from Indonesia Financial Service Authority (OJK) through letter No. S-71/D.04/2020 on February 21, 2020 for limited offering bonds of Rp416,465,000,000 consisting of Series A 2020 amounting to Rp368,565,000,000 term 36 months, and Series B 2020 amounting to Rp47,900,000,000 term 60 months. All of the Company's bonds have been listed in the Indonesia Stock Exchange.

The Company has published the Bond stage II which are the part of the previous Bond, received effective statement from OJK through letter No. S-71/D.04/2020 on February 4, 2021 for limited offering bonds of Rp300,000,000,000 term 370 days. The issuance of the Company's obligation had been listed in the Indonesia Stock Exchange (IDX).

The Company has published the Bond stage III which are the part of the previous Bond, received effective statement from Indonesia Financial Service Authority (OJK) through letter No. S-71/D.04/2020 on February 4, 2021 for limited offering bonds of Rp341,000,000,000 consisting of Series A 2021 amounting to Rp177,000,000,000 term 370 days, and Series B 2021 amounting to Rp164,000,000,000 term 3 years. The issuance of the Company's obligation had been listed in the Indonesia Stock Exchange (IDX).

The Company has published the Bond stage IV which are the part of the previous Bond, received effective statement from Indonesia Financial Service Authority (OJK) through letter No. S-71/D.04/2020 on January 14, 2022 for limited offering bonds of Rp336,000,000,000 consisting of Series A 2022 amounting to Rp172,500,000,000 term 370 days, and Series B 2022 amounting to Rp163,500,000,000 term 3 years. The issuance of the Company's obligation had been listed in the Indonesia Stock Exchange (IDX).

f. The Management

Based on deed of Notary Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. No. 30 dated December 16, 2025 and Annual General Meeting of Shareholder on November 28, 2025, the composition of Board of Commissioners and Directors of the Company as of June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

1. GAMBARAN UMUM (Lanjutan)
f. Susunan Pengurus (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)
f. The Management (Continued)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	
Dewan Komisaris		Board of Commissioners
Komisaris Utama	Fakhrul Ulum	President Commissioner
Komisaris Independen	Ronaly Samuel Sinurat	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Abdul Rahman	Independent Commissioner
Dewan Direksi		Board of Directors
Direktur Utama	Dyah Rahadyannie	President Director
Direktur	Ikhwan Putra Pradhana	Director
Direktur	Nurjaman	Director
	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Dewan Komisaris		Board of Commissioners
Komisaris Utama	Fakhrul Ulum	President Commissioner
Komisaris Independen	Ronaly Samuel Sinurat	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Abdul Rahman	Independent Commissioner
Dewan Direksi		Board of Directors
Direktur Utama	Dyah Rahadyannie	President Director
Direktur	Ikhwan Putra Pradhana	Director
Direktur	Nurjaman	Director

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT PP Properti Tbk No. 03/SK/PPRO/KOM/VI/2025 tanggal 18 Juni 2025 tentang Perubahan Susunan Komite Audit Tahun 2023 PT PP Properti Tbk, dengan susunan Komite Audit per 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

By Decision letter of the Board of Commissioners of PT PP Properti Tbk No. 03/SK/PPROP/KOM/VI/2025 dated June 18, 2025 on the Changes of Members of the Audit Committee of PT PP Properti Tbk, the composition of Audit Committee as of June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follow:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Ketua	Abdul Rahman	Abdul Rahman	Chairman
Anggota	M Andi Mubarak Redo Harina Utama	M Andi Mubarak Redo Harina Utama	Members

Perusahaan mempunyai 326 dan 353 karyawan masing-masing pada 30 Juni 2026 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2025.

The Company had total number of employees of 326 and 353 as of June 30, 2026 (unaudited) and December 31, 2025, respectively.

g. Audit Internal

Perseroan memiliki Unit Audit Internal dan telah memilki Piagam Unit Audit Internal yang disyaratkan oleh Peraturan No. IX.I.7. Perseroan telah menunjuk Ibu Galih Nurlela Kustiawati, Warga Negara Indonesia, sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 01/SK/PP-PROP/DIR/2024 Tanggal 2 Januari 2024.

g. Internal Audit

The Company has established an Internal Audit Unit completed with an Internal Audit Charter as required by Rule No. IX.I.7. Mrs. Galih Nurlela Kustiawati, an Indonesian citizen, is in charge of the Head of the Internal Audit based on the Decree of the Board Of Directors number 01/SK/PP-PROP/DIR/2024 dated January 2, 2024.

h. Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT PP Properti No.14/SK/PPRO/DIR/2026 Tanggal 16 April 2026 tentang Pengangkatan Corporate Secretary, Corporate Secretary adalah Ibu Dyah Novian Tri Hadini.

h. Corporate Secretary

Based on the Decision Letter of the Board of Directors of PT PP Properti Tbk Number 14/SK/PPRO/DIR/2026 dated April 16, 2026 on appointment of the Corporate Secretary, the Corporate Secretary is Mrs. Dyah Novian Tri Hadini.

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

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

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan, sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026.

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan; Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; dan
- Revisi PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali terkait ruang lingkup dan penerapan metode penyatuan kepemilikan.

a. Standards and amendments effective in the current period

In the current year, the Company has applied a number of amendments and interpretations to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2026.

The application of the following amendments and interpretation to standards have not resulted to material impact to disclosures or on the amounts recognized in the current and prior year consolidated financial statements:

- Amendments PSAK 109 and PSAK 107 regarding Classification and Measurement of Financial Instruments;
- Annual Improvements on PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, and PSAK 207;
- Revised PSAK 338: Business Combination of Entity Under Common Control regarding the scope and application of the method of pooling of interest.

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

b. Standar dan amandemen standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Amandemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, yaitu:

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan;
- PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
- Revisi PSAK 401: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan Syariah;
- ISAK 403: Komponen Laporan Keuangan Entitas Syariah Yang Menerapkan SAK Indonesia Untuk Entitas Privat dan SAK Indonesia Untuk Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah;
- PSAK 413: Penurunan Nilai; dan
- PSAK 414: Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah bagi Entitas yang Menerapkan SAK Indonesia untuk Entitas Privat (SAK EP).

Amandemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, yaitu:

- Amendemen PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Perusahaan.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan, di Indonesia yang meliputi PSAK dan ISAK dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan OJK/Bapepam-LK No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

b. Dasar Penyusunan

Laporan keuangan konsolidasian telah disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia (DSAS) serta peraturan Regulator Pasar Modal untuk entitas yang berada dibawah pengawasannya.

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

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

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

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

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

b. Standards and amendments to standards issued not yet adopted

Amendments and adjustments of standards and interpretation of standard issued by DSAK - IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2027, are as follows:

- PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements;
- PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;
- Revised PSAK 401: Presentation and Disclosure in Sharia Financial Statements;
- ISAK 403: Components of Financial Reports of Sharia Entities That Apply Indonesian SAK for Private Entities and Indonesian SAK for Micro, Small, and Medium Entities;
- PSAK 413: Impairment; and
- PSAK 414: Impairment of Sharia Financial Assets for Entities Implementing Indonesian SAK for Private Entities (SAK EP).

Amendments and adjustments of standards and interpretation of standard issued by DSAK - IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2027, are as follows:

- Amendment PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;

As at the issuance date of these consolidated financial statements, management is still evaluating the potential impact of these new and revised standards to the consolidated financial statements of the Company.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which include the PSAK and ISAK and regulations in the Capital Market including the Regulations of OJK/Bapepam-LK No. VIII.G.7 regarding Guidelines for the Presentation of Financial Statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding Presentation and Disclosure of Financial Statements of the Issuer or Public Company.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been presented in accordance with financial accounting standards in Indonesia which comprise "Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan" (PSAK/the statement of financial accounting standards) and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK") and the Islamic Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants ("DSAS") and regulations Capital Market Regulators for entities under their control.

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

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

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

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

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak. Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai kekuasaan atas investee, eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

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

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

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

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan entitas anak dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik Perusahaan.

Ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (retained interest) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Perusahaan telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 239, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

c. Basis of Consolidation

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

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

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

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

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

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in accordance with the Company's accounting policies.

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

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

When the Company loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any noncontrolling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Company had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/ permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 239, Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis

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

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

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

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

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

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

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 diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK 239 atau PSAK 237; Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terhadap Perusahaan 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, Perusahaan melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

d. Business Combinations

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

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

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

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

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

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

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK 239 or PSAK 237; Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets with the corresponding gain or loss being recognised in profit or loss.

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

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang sepengendalian.

f. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

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

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual Perusahaan, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos 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.

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

g. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau Perusahaan dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Perusahaan, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.
 - vii Orang yang diidentifikasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a.i. memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau Perusahaan dari entitas).
 - viii Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada Perusahaan dari entitas pelapor.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

e. Business Combination Under Common Control

Business combination of entities under common control that qualifies as a business are accounted for under pooling of interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

The difference between the transfer price and the book value is presented as Additional Paid in Capital and is not recycled to profit or loss when control is lost.

f. Foreign Currency Transactions and Translation

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

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

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

g. Transactions with Related Parties

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

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

g. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Berelasi (Lanjutan)

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.

h. Instrumen Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian atau penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset Keuangan

Pengukuran selanjutnya aset keuangan perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

- Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL"),
- Pinjaman yang Diberikan dan Piutang,
- Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo ("HTM"),
- Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual ("AFS").

Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal tersebut.

Semua aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi, kecuali aset keuangan dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Pengukuran selanjutnya aset keuangan perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (perdagangan yang lazim) diakui pada tanggal penyelesaian, yaitu pada tanggal aset tersebut diserahkan kepada atau oleh Perusahaan.

Aset keuangan Perusahaan meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lainnya, piutang pihak berelasi, aset derivatif, aset lancar lain-lain, dan aset keuangan tidak lancar lainnya (instrumen keuangan yang memiliki dan tidak memiliki kuotasi harga). Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Transactions with Related Parties (Continued)

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

h. Financial Instruments

All financial assets are recognized and derecognized on trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the timeframe established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

Financial asset

Subsequent measurement of financial assets accounting treatment before January, 1 2020

Subsequent measurement of financial assets depends on their classification on initial recognition. The Company classifies financial assets in one of the following four categories:

- Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL"),
- Loans and Receivables,
- Held-to-Maturity ("HTM") Investments,
- Available-for-Sale ("AFS") Financial Assets.

The Company financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

Financial assets are classified in the categories as follows:

- Financial assets at amortized cost.
- Financial assets at Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL).
- Financial assets at fair value through Other Comprehensive Income (FVOCI).

The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition and can not change the classification already made at initial adoption.

All financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs, except in the case of financial assets which are recorded at fair value through profit or loss.

Subsequent measurement of financial assets accounting treatment before January, 1 2020

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized settlement date, i.e., the date that an asset is delivered to or by the Company.

The Company assets include cash and cash equivalents, trade and other receivables, due from related parties, derivative assets, other current assets and other non-current financial assets (quoted and unquoted financial instrument). Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current assets.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows:

- Financial assets at amortized cost.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan

Pengukuran selanjutnya aset keuangan perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode Suku Bunga Efektif ("SBE"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari SBE tersebut. Amortisasi SBE dicatat dalam laporan laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laporan laba rugi.

- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

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

Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 109 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal. Perusahaan hanya memiliki liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi utang usaha, utang pengadaan, akrual, pinjaman dan utang obligasi, utang pihak berelasi, uang muka pelanggan, liabilitas derivatif dan liabilitas keuangan jangka pendek, dan jangka panjang lain-lain. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode SBE. Amortisasi SBE termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

Keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Instruments (Continued)

Financial asset

Subsequent measurement of financial assets accounting treatment before January, 1 2020

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method, less impairment. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in the profit or loss. The losses arising for impairment are also recognized in the profit or loss.

- Financial assets at Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL).

Financial assets at fair value through profit or loss are subsequently carried in the statements of financial position at fair value, with changes in fair value recognized in the profit or loss.

- Financial assets at fair value through Other Comprehensive Income (FVOCI).

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

Financial liabilities

Initial recognition

Financial liabilities within the scope of PSAK 109 are classified as follows:

- Financial liabilities at amortized cost.
- Financial liabilities at Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL).
- Financial liabilities at fair value through Other Comprehensive Income (FVOCI).

The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. The Company only has financial liabilities at amortized cost.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.

The Company financial liabilities include trade payables, procurement payable, accruals, loans and bonds payable, due to related parties, deposits from customer, derivative liabilities and other current and non-current financial liabilities. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as follows:

- Financial liabilities at amortized cost.

Financial liabilities at amortized cost (e.g interest-bearing loans and borrowings) are subsequently measured using the EIR method. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

Gains or losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

- Financial liabilities at Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL).

Financial liabilities at fair value through profit or loss include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through the profit or loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok untuk diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini termasuk instrumen derivatif yang diambil Perusahaan yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 109. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Instrumen keuangan disalinghapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, entitas saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan berniat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajibannya secara simultan. Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan dari Perusahaan atau pihak lawan.

Penurunan nilai dari aset keuangan

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Perusahaan menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

Aset keuangan

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

- Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- Perusahaan telah mengalihkan hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau memiliki hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Instruments (Continued)

Financial liabilities

Financial liabilities are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

This category includes derivative financial instruments entered into by the Company that are not designated as hedging instruments in hedge relationships as defined by PSAK 109. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the profit or loss.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Company or the counterparty.

Impairment of financial assets

Accounting treatment before January 1, 2020

At the end of each reporting period, the Company assesses whether there is any objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired. A financial asset or group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred, if and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the asset (loss event), and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or group of financial assets that can be reliably estimated.

Accounting treatment since January 1, 2020

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

At each reporting date, the Company assess whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Company use the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the Company compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

The Company applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

Derecognition of financial assets and liabilities

Financial assets

A financial asset, or whichever is applicable, part of a financial asset or part of a Company of similar financial assets, is derecognized when:

- The contractual rights to receive cash flows from the financial assets have expired; or
- The Company transferred its contractual rights to receive the cash flows of financial assets or retained the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi.

Nilai wajar instrumen keuangan

Perusahaan menilai instrumen keuangan, termasuk derivatif, sebesar nilai wajar pada setiap tanggal laporan posisi keuangan.

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

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

Perusahaan 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 utamanya bertindak untuk kepentingan ekonomi terbaik mereka.

Pengukuran nilai wajar atas aset non- keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar dalam menghasilkan manfaat ekonomi tertinggi dalam penggunaan aset atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut secara maksimal.

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

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Instruments (Continued)

Derecognition of financial assets and liabilities

Financial liabilities

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

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

Fair value of financial instruments

The Company measures financial instruments, including derivatives, at fair value at each statement of financial position date.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

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

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Company.

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

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

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan

Untuk aset dan liabilitas yang diakui sebesar nilai wajar dalam laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada setiap akhir periode pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan telah menentukan kategori aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko dari aset atau liabilitas tersebut, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

Penyesuaian risiko kredit

Perusahaan melakukan penyesuaian harga dalam kondisi pasar yang lebih menguntungkan untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit di pihak lawan antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang sedang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam menentukan nilai wajar liabilitas keuangan, risiko kredit Perusahaan terkait dengan instrumen harus diperhitungkan.

i. Kas dan Setara Kas

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

j. Piutang Usaha Penurunan Nilai Wajar Piutang

Sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 201 - Penyajian Laporan Keuangan:

Piutang usaha adalah piutang yang timbul atas penjualan/penyerahan jasa dari kegiatan pokok Perusahaan.

Piutang usaha disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan yaitu sebesar nilai nominal piutang dikurangi PPN yang diperhitungkan dan penyisihan penurunan piutang tak tertagih. Pencadangan penurunan nilai piutang terhadap risiko kemungkinan piutang tidak tertagih dilakukan dengan membentuk penyisihan penurunan piutang tak tertagih.

Cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang di hitung berdasarkan PSAK yang berlaku (PSAK 109 - efektif 1 Januari 2020).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

k. Persediaan

Sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 202 - Persediaan:

Persediaan disajikan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai bersih yang dapat direalisasikan.

a. Persediaan Hotel

Bahan yang dibeli dicatat sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost or net realizable value*) yang terdiri dari makanan, minuman dan perlengkapan.

b. Persediaan Real Estate

Persediaan real estate terdiri dari persediaan rumah jadi, bangunan dalam konstruksi, kavling siap bangun dan tanah sedang dikembangkan.

Biaya-biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek termasuk biaya pinjaman dikapitalisasi ke proyek yang sedang dikembangkan.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

Fair value of financial instruments

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

For the purpose of fair value disclosures, the Company has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

Credit risk adjustment

The Company adjusts the price in the more advantageous market to reflect any differences in counterparty credit risk between instruments traded in that market and the ones being valued for financial asset positions. In determining the fair value of financial liability positions, the Company's own credit risk associated with the instrument is taken into account.

i. Cash and Cash Equivalent

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

j. Trade Accounts Receivable and Impairment

Account receivables are receivables arising from sales/ deliveries of services of the principal activities of the company.

Trade accounts receivable are receivables arising from sales/ deliveries of services of the principal activities of the Company.

Trade accounts receivable are stated at net realizable value which is equal to the nominal value of the receivables net of VAT and the allowance for doubtful accounts. Provision for impairment of receivables for probable losses of doubtful accounts is made with an allowance for decline in doubtful accounts.

A allowance for impairment losses on receivables is calculated based on the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK 109 - effective January 1, 2020).

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

k. Inventories

According to Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) 202 - Inventory:

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

a. Hotel Inventory

Materials purchased issued by the cost or net realizable value, which are lower (*the lower of cost or net realizable value*) that consist of food, beverage, and supplies.

b. Real Estate Inventory

Real estate inventories include houses, buildings under construction, land sites ready for construction and lands in development.

Costs directly related to construction of projects, including cost of borrowings during construction are capitalized to projects under construction.

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of predevelopment costs and cost of the land. The cost of land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

l. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya Dibayar Dimuka terdiri dari biaya pemasaran, biaya tidak langsung, biaya sewa, biaya provisi dan biaya asuransi.

Untuk biaya pemasaran dan biaya tidak langsung akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui selama periode pelaksanaan proyek.

Biaya sewa, provisi dan premi asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Investasi pada entitas asosiasi dan Ventura Bersama

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

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

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

m. Investasi pada entitas asosiasi dan Ventura Bersama

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

Persyaratan dalam PSAK 239, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilainya sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 236, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

l. Prepaid Expenses

Prepaid expenses include marketing cost, indirect cost, rent, provision and insurance cost.

The marketing cost and indirect cost are charged proportionally to recognized income during projects construction.

The rent, provision and insurance cost are amortized during their benefit period on straight line method.

m. Investments in Associates and Joint Ventures

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

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

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

m. Investments in Associates and Joint Ventures

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

The requirements of PSAK 239, Financial Instruments: Recognition and Measurement, are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Company's investment in an associate or joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 236, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 236 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

m. Investasi pada entitas asosiasi dan Ventura Bersama

Perusahaan menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Perusahaan mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Perusahaan mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 239. Perusahaan mengakui keuntungan dan kerugian atas pelepasan investasi asosiasi atau ventura bersama dalam laba rugi dengan turut memperhitungkan nilai wajar dari investasi yang tersisa. Selanjutnya, Perusahaan mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

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

Jika Perusahaan mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Perusahaan tetap menerapkan metode ekuitas, Perusahaan mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

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

n. Kepemilikan dalam Operasi Bersama (Lanjutan)

Operasi bersama adalah pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Ketika entitas grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, Perusahaan sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

Perusahaan mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama sesuai dengan PSAK yang berlaku untuk aset, liabilitas, pendapatan dan beban tersebut.

Ketika entitas grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Perusahaan tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

m. Investments in Associates and Joint Ventures

The Company discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Company retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Company measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 239. The Company between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Company accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Company reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

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

When the Company reduces its ownership interest in an associate or a joint venture but the Company continues to use the equity method, the Company reclassifies to profit or loss the proportion of the gain or loss that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

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

n. Interests in Joint Operations (Continued)

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

When a group entity undertakes its activities under joint operations, the Company as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

- Its assets, including its share of any assets held jointly;
- Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

The Company accounts for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in a joint operation in accordance with the PSAKs applicable to the particular assets, liabilities, revenues and expenses.

When a group entity transacts with a joint operation in which the Company entity is a joint operator (such as a sale or contribution of assets), the Company is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation, and gains and losses resulting from the transactions are recognized in the Company's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

n. Kepemilikan dalam Operasi Bersama (Lanjutan)

Ketika entitas grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti pembelian aset), Perusahaan tidak mengakui bagian keuntungan dan kerugiannya sampai Perusahaan menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

o. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya dinilai sebesar biaya perolehan dan selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi dinilai dengan menggunakan nilai wajar. Penilaian ini ditinjau ulang setiap tahun oleh penilai independen. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

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

p. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

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

Aset tetap, kecuali tanah disusutkan menggunakan metode garis lurus, setelah memperhitungkan nilai residu berdasarkan taksiran masa manfaat aset tersebut sebagai berikut:

	Tahun/ Years	
Bangunan	20 - 40	Building
Mesin dan peralatan	4 - 8	Machinery and equipment
Aset hotel	4 - 8	Hotel assets
Kendaraan	4 - 8	Vehicles
Inventaris kantor	4 - 8	Office equipments

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

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

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

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Tanah dan bangunan milik Perusahaan dinyatakan berdasarkan nilai revaluasi dengan menggunakan metode eliminasi yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang memadai untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

n. Interests in Joint Operations (Continued)

When a group entity transacts with a joint operation in which a group entity is a joint operator (such as a purchase of assets), the Company does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.

o. Investment Property

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

Investment properties are recorded initially at cost and subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value. These valuations are reviewed annually by independent appraiser. Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

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

p. Property and Equipment - Direct Acquisitions

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

The property and equipment, except land are depreciated using the straight line method, based on the estimated useful lives of the assets as follows:

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

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

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

Construction in progress is stated at cost and transferred to the respective property, plant and equipment account when completed and ready for use.

The land and building of the Company are stated at their revalued amounts by using the elimination method, being the fair value at the date of revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses. Revaluation is made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using the fair value at the reporting date.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian revaluasi aset tetap, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi. Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi pesawat, tanah dan bangunan dibebankan laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

Surplus revaluasi tanah dan bangunan yang telah disajikan dalam ekuitas dipindahkan langsung ke saldo laba pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Tanah tidak disusutkan. Bangunan disusutkan hingga ke estimasi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus selama taksiran masa manfaat selama 20 tahun.

Any revaluation increase arising on the revaluation of land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under fixed asset revaluation, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit and loss to the extent of the decrease previously charged. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the properties revaluation reserve relating to a previous revaluation of such land and buildings.

The revaluation surplus in respect of land and buildings is directly transferred to retained earnings when the asset is derecognized.

Land is not depreciated. Buildings are depreciated using straight-line method to an estimated residual value based on their estimated useful lives of 20 years.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

q. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Perusahaan (atau kelompok unit penghasil kas) yang diperkirakan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering jika terdapat indikasi bahwa unit penghasil kas tersebut mungkin mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama kali untuk mengurangi jumlah tercatat atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit penghasil kas dan kemudian ke aset lain dari unit penghasil kas secara prorata berdasarkan jumlah tercatat dari setiap aset dalam unit penghasil kas tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari goodwill termasuk dalam penentuan laba rugi atas pelepasan.

Kebijakan Perusahaan atas goodwill yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dan ventura bersama dijelaskan pada Catatan 3m.

r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan kecuali Goodwill

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

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

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

Apabila penurunan nilai selanjutnya dipulihkan, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat yang tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan dicatat pada jumlah revaluasian, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan nilai revaluasi (lihat Catatan 3q di atas).

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business less accumulated impairment losses, if any.

For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Company's cashgenerating units (or Company of cashgenerating units) expected to benefit from the synergies of the combination. A cash-generating unit to which goodwill has been allocated is tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in subsequent periods.

On disposal of the relevant cash-generating unit, the attributable amount of goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

The Company's policy for goodwill arising on the acquisition of an associate and joint venture is described in Note 3m.

r. Impairment of Non-Financial Assets Except Goodwill

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

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

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

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the reversal of the impairment loss is treated as a revaluation increase (see Note 3q above).

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3h; penurunan nilai untuk goodwill dijelaskan dalam Catatan 3o.

A ccounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3h; while impairment for goodwill is discussed in Note 3m.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

s. Imbalan Pasca Kerja

s. Post Employments Benefit

Imbalan Pasca Kerja – Imbalan Pasti

Defined Post-Employment Benefits

Perusahaan memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

The Company also provides defined postemployment benefits as required under Labor Law No. 13/2003.

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

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

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

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and
- Net interest expense or income
- Remeasurement

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

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

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

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

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Other Long-Term Employee Benefits

Perusahaan juga memberikan imbalan kerja jangka panjang lainnya, seperti cuti berimbalan jangka panjang dan penghargaan. Perhitungan imbalan kerja jangka panjang ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan manfaat biaya diakui dalam laba rugi.

The Company also provides other long term employee benefits such as long service leaves and awards. The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method with the benefit cost recognized in profit and loss.

t. Uang Muka Konsumen

t. Advances from Customers

Uang muka konsumen properti merupakan uang muka yang diterima dari konsumen sehubungan dengan penjualan apartemen.

Advance from customers property represents advances received from consumers in connection with the sale of apartments.

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

u. Recognition of Revenue and Cost

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Accounting treatment before January 1, 2020

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian), yang diukur berdasarkan kemajuan fisik pada tanggal akhir periode pelaporan yang dinyatakan dalam berita acara penyelesaian pekerjaan eksternal

Contract revenue and contract cost associated with the construction contract are recognized as revenue and expense respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method), which is measured based on the physical progress at the end of reporting period, which is stated on the minutes of external progress of completion works.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Accounting treatment since January 1, 2020

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian), yang diukur berdasarkan kemajuan fisik pada tanggal akhir periode pelaporan yang dinyatakan dalam berita acara penyelesaian pekerjaan eksternal.

C ontract revenue and contract cost associated with the construction contract are recognized as revenue and expense respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method), which is measured based on the physical progress at the end of reporting period, which is stated on the minutes of external progress of completion works.

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
 - Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan
 - Kontrak memiliki substansi komersial
 - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan

1. Identify contracts with customers with certain criteria as follows:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract
 - The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred
 - The contract has commercial substance
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

- Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan
- Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

4 Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

Suatu kewajiban kinerja dipenuhi pada suatu titik waktu kecuali jika memenuhi salah satu kriteria berikut, dalam hal ini dipenuhi dari waktu ke waktu:

- pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh kinerja Perusahaan sebagaimana yang dilakukan Grup;
- Kinerja Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Kinerja Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Perusahaan dan Perusahaan memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk kinerja yang diselesaikan hingga saat ini.

Kriteria berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui.

Hotel

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

Real Estat

Grup memperoleh pendapatan real estatnya dari penjualan kavling, rumah dan kavling dan unit kondominium. Pendapatan dari penjualan proyek real estat ini diakui pada saat ketika Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan yang biasa kepada pembeli dalam suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan tidak memiliki keterlibatan berkelanjutan yang substansial dengan properti.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Bunga pinjaman yang digunakan untuk pembiayaan bidang usaha realti dan properti dalam masa konstruksi dikapitalisasi. Sedangkan biaya bunga untuk jasa konstruksi dibebankan langsung pada tahun berjalan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

u. Recognition of Revenue and Cost (Continued)

- Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.
- Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.

4 Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.

5 Recognize revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

A performance obligation is satisfied at a point in time unless it meets one of the following criteria, in which case it is satisfied over time:

- the Group simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Company's performance as the Company performs;
- the Group's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; and,
- the Group's performance does not create an asset with an alternative use to the Company and the Company has an enforceable right to payment for performance completed to date.

The following recognition criteria must also be met before revenue is recognized.

Hotel

Hotel revenues are recognized when the goods or services provided to hotel guests.

Real Estate

The Group derives its real estate revenue from sale of lots, house and lot and condominium units. Revenues from the sale of these real estate projects are recognized at point in time which is when the Group has already transferred to the buyer the usual risks and rewards of ownership in a transaction that is in substance a sale and does not have a substantial continuing involvement with the property.

Recognition of Cost

Expenses are recognized as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.

The costs that directly relate to the contract enerate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental on obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 115: Revenue fro Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Interest on loan used for financing real estate and property during construction period is capitalized. While interest expense for construction service is directly charged to current period.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

v. Biaya Pinjaman

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

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

w. Sewa

Sebelum 1 Januari 2020

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Sebagai Lessor

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

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 operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Sebagai Lessee

Aset pada sewa pembiayaan dicatat pada awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan Perusahaan yang ditentukan pada awal kontrak atau, jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Liabilitas kepada lessor disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas sewa pembiayaan.

Aset sewa pembiayaan disusutkan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aset yang dimiliki sendiri atau disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

Pembayaran sewa harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan pengurangan dari liabilitas sewa sehingga mencapai suatu tingkat bunga yang konstan (tetap) atas saldo liabilitas. Rental kontingen dibebankan pada periode terjadinya.

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (straight-line basis) selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Sewa kontingen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

Dalam hal insentif diperoleh dalam sewa operasi, insentif tersebut diakui sebagai liabilitas. Keseluruhan manfaat dari insentif diakui sebagai pengurangan dari biaya sewa dengan dasar garis lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat yang dinikmati pengguna.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

v. Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

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

w. Lease

Before January 1, 2020

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

As Lessor

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

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

As Lessee

Assets held under finance leases are initially recognized as assets of the Company at their fair value at the inception of the lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. The corresponding liability to the lessor is included in the consolidated statements of financial position as a finance lease obligation.

Assets held under finance leases are depreciated over their expected useful lives on the same basis as owned assets or where shorter, the term of the relevant lease.

Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease obligation so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Contingent rentals are recognized as expenses in the periods in which they are incurred.

Operating lease payments are recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed. Contingent rentals arising under operating leases are recognized as an expense in the period in which they are incurred.

In the event that lease incentives are received to enter into operating leases, such incentives are recognized as a liability. The aggregate benefit of incentives is recognized as a reduction of rental expense on a straight-line basis, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

w. Sewa (Lanjutan)

Setelah 1 Januari 2020

Perusahaan sebagai penyewa

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

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

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

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

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

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

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

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

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

Jika Perusahaan dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 237. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

w. Lease (Continued)

From January 1, 2020

The Company as lessee

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Whenever the Company incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under PSAK 237. The costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

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

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

w. Sewa (Lanjutan)

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

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

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

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

Perusahaan sebagai pesewa

Perusahaan melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya. Perusahaan juga menyewakan peralatan rajut dan tenun industri.

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

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

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

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

x. Aset Tak Berwujud

Biaya atas pembelian software akuntansi diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode atas pengakuan software akuntansi sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

Pengakuan setelah pengakuan awal, aset tidak berwujud diukur pada nilai perolehannya, termasuk kapitalisasi biaya pinjaman, dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi penurunan nilai.

y. Pajak penghasilan final

Pajak penghasilan dari konstruksi dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 2009. Pajak final dikenakan sebesar 3% atas kontrak yang diperoleh mulai 1 Agustus 2008.

Pajak penghasilan final disajikan diluar beban pajak penghasilan pada laba rugi.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

w. Lease (Continued)

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

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

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

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

The Company as lessor

The Company enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties. The Company also rents industrial knitting and weaving equipment.

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

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

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

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

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

x. Intangible Assets

The cost of purchase of accounting software is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

Subsequent to initial recognition, the intangible asset is measured at cost, which includes capitalized borrowing costs, less accumulated amortization and accumulated impairment losses.

y. Final Income Tax

Income tax from constructions is computed based on the Government Regulation Republic of Indonesia No. 40 year 2009. Final tax will be charged at 3% final for the contract obtained from August 1, 2008.

Final income tax is presented outside income tax expenses in profit or loss.

Untuk bidang usaha realty mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2016 dengan tarif 2,5% untuk rumah menengah ke atas dan 1% untuk rumah sederhana. Sedangkan jasa pengelolaan dan persewaan property mengacu pada UU PPh pasal 4 ayat 2 dengan tarif 10% final.

For the field of realty business refers to Government Regulation of Republic of Indonesia No. 34 Year 2016 the rate of 2.5% for middle-and upper houses and 1% for a modest house. While management services and rental of property refers to the income Tax Act article 4 point 2 with a rate of 10% final.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajak tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

The difference between the final income tax carrying amounts of existing assets and liabilities, and their respective final tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

z. Pajak Penghasilan

z. Income Tax

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak penghasilan kini dan pajak penghasilan tangguhan.

Income tax expense comprises current income tax and deferred income tax.

Pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal posisi keuangan.

The current income tax is calculate using tax rates in effect at the date of the financial position.

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan *balance sheet liability method*, untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk masing-masing entitas.

Deferred income tax is recognized using the balance sheet liability method, for all temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities with carrying values for each entity.

Beban pajak kini untuk bidang usaha non konstruksi ditentukan berdasarkan penghasilan kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk bidang usaha non konstruksi diakui atas konsekuensi pajak pada tahun mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat Aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengandasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada tanggal laporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi penghasilan kena pajak pada masa mendatang.

Current tax expenses for non construction business unit is determined based on taxable income for the period is calculate based on prevailing tax rates. Deferred tax assets and liabilities to non construction business units are recognized for tax consequences between carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting with tax bases of assets and liabilities on the reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for temporary differences can be deducted and accumulated tax losses, to the extent it is probable that can be utilized to reduce taxable income in the future.

aa. Segmen Operasi

aa. Operating Segment

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

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

An operating segment is a component of an entity:

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

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

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

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

bb. Laba Per Saham Dasar

bb. Earnings Per Share

Labar per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

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

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

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

cc. Biaya Emisi Saham dan Obligasi

cc. Stock and Bond Emission Cost

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

Stock emission cost presented as a reduction of additional paid in capital and unamortized.

Biaya emisi obligasi disajikan sebagai pengurang dari utang yang diamortisasi secara berkala.

Bond emission cost presented as a reduction of liabilities than amortize by period..

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, dimana direksi telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Investasi pada entitas asosiasi

Catatan 13 menjelaskan bahwa PT Sentul PP Properti, PT Pekanbaru Permai Propertindo, PT Aryan PP Properti, PT Jababeka PP Properti, PT Menara Maritim Indonesia, PT Hotel Karya, PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika dan PT Mikroland Payon Amarta merupakan asosiasi dari Perusahaan meskipun Perusahaan memiliki masing-masing kepemilikan 49% di PT Sentul PP Properti, 49% di PT Aryan PP Properti, 36,77% di PT Jababeka PP Properti, 10,56% di Hotel Karya Indonesia, 40% di PT Perusahaan Ressor Indonesia Amerika dan 49% di PT Mikroland Payon Amarta. Direksi PT PP Properti Tbk menilai apakah Perusahaan memiliki kontrol atau tidak atas entitas asosiasi, dan juga berdasarkan apakah Perusahaan memiliki kemampuan yang nyata untuk mengatur kegiatan entitas asosiasi secara sepihak. Dalam membuat penilaian mereka, direksi mempertimbangkan keberadaan perwakilan Perusahaan di dewan direksi entitas asosiasi yang memiliki kekuatan untuk mengarahkan kegiatan entitas asosiasi secara sepihak. Karena entitas asosiasi memiliki perwakilan dalam dewan direksi, direksi menilai bahwa Perusahaan tidak memiliki kontrol tetapi hanya memiliki pengaruh yang signifikan terhadap entitas asosiasi.

Kepentingan dalam pengaturan bersama

Pertimbangan diperlukan untuk menentukan ketika Perusahaan memiliki pengendalian bersama, yang membutuhkan penilaian mengenai aktivitas yang relevan dan ketika keputusan yang berkaitan dengan aktivitas tersebut membutuhkan persetujuan dengan suara bulat. Perusahaan menentukan bahwa aktivitas yang relevan untuk pengaturan bersama adalah aktivitas yang berkaitan dengan keputusan keuangan, operasional dan modal dari pengaturan tersebut.

Pertimbangan juga diperlukan untuk mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai pengendalian bersama atau ventura bersama. Pengklasifikasian pengaturan tersebut mengharuskan Perusahaan untuk menilai hak dan kewajiban yang timbul dari pengaturan tersebut. Secara khusus, Perusahaan mempertimbangkan:

- Struktur dari pengaturan bersama, apakah dibentuk melalui kendaraan terpisah
- Ketika pengaturan tersebut terstruktur melalui kendaraan terpisah, Perusahaan juga mempertimbangkan hak dan kewajiban yang timbul dari:
 - a. Bentuk legal dari kendaraan terpisah;
 - b. Persyaratan dari perjanjian kontraktual;
 - c. Fakta dan kondisi lainnya, jika relevan.

Penilaian ini sering membutuhkan pertimbangan yang signifikan. Kesimpulan yang berbeda mengenai pengendalian bersama dan apakah suatu pengaturan adalah sebuah operasi bersama atau ventura bersama, dapat memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Perusahaan memiliki pengaturan bersama yang terstruktur melalui ventura bersama. Struktur dan persyaratan dari perjanjian kontraktual mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki hak atas aset bersih dari pengaturan bersama tersebut. Perusahaan menilai fakta dan kondisi lain yang berkaitan dengan pengaturan ini dan menyimpulkan bahwa pengaturan tersebut merupakan sebuah ventura bersama.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

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

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

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

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

Investments in associates

Note 13 describes that PT Sentul PP Properti, PT Pekanbaru Permai Propertindo, PT Aryan PP Properti, PT Jababeka PP Properti, PT Menara Maritim Indonesia, PT Hotel Karya Indonesia, PT Perusahaan Ressor Indonesia Amerika and PT Mikroland Payon Amarta are associations of the Company even though the Company has each ownership 49 % at PT Sentul PP Properti, 49% at PT Aryan PP Properti, 36.77% at PT Jababeka PP Properti, 10.56% at Hotel Karya Indonesia, 40% at PT Perusahaan Ressor Indonesia Amerika and 49% at PT Mikroland Payon Amarta. The Directors of PT PP Properti Tbk assess whether or not the Company has control over the associated entities based on whether the Company has practical ability to direct the relevant activities of associated entities unilaterally. In making their judgments, the directors consider the existence of a Company representative on the board of directors of an associate entity who has the power to unilaterally direct the activities of the associates. Because the associate entities has representation on the board of directors, the directors judge that the Company has no control but only has a significant influence on the associate entities.

Interests in joint arrangements

Judgement is required to determine when the Company has joint control, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Company has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the financial, operating and capital decisions of the arrangement.

Judgement is also required to classify a joint arrangement as either a joint operation or a joint venture. Classifying the arrangement requires the Company to assess its rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, it considers:

- *The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate Vehicle*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Company also considers the rights and obligations arising from:*
 - a. *The legal form of the separate vehicle;*
 - b. *The terms of the contractual arrangement;*
 - c. *Other relevant facts and circumstances.*

This assessment often requires significant judgement. A different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the consolidated financial statements.

The Company has joint arrangements which are structured through joint ventures. These structures and the terms of the contractual arrangement indicate that the Company has rights to the net assets of the arrangement. The Company also assessed the other facts and circumstances relating to these arrangements and concluded that the arrangements are joint ventures.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (Lanjutan)

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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

Pengakuan pendapatan dan beban pokok penjualan

Perusahaan mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan dari proyek yang masih dalam progress pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian. Tahap penyelesaian diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan jumlah estimasi pendapatan dan jumlah biaya pembangunan. Dalam membuat asumsi, Perusahaan mengevaluasinya berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 33 dan beban dari proyek diungkapkan dalam Catatan 34.

Rugi Penurunan Nilai Piutang Usaha

Perusahaan menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direviu secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya.

Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan

Perusahaan membuat penyisihan penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi persediaan yang digunakan pada masa mendatang. Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi penyisihan penurunan nilai persediaan telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penyisihan penurunan nilai persediaan, yang pada akhirnya akan mempengaruhi hasil usaha Perusahaan. Nilai tercatat persediaan diungkapkan dalam Catatan 8.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

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

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 17.

Pajak penghasilan final

Pajak penghasilan dari aktivitas jasa konstruksi dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 tahun 2009 mengenai perubahan atas PP No. 51 tahun 2008 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari usaha jasa konstruksi yang berlaku efektif mulai tanggal 1 Agustus 2008, dimana perlakuan pengenaan pajak final dikenakan atas kontrak sebesar 3% yang diperoleh mulai tanggal 1 Agustus 2008.

Pajak penghasilan final disajikan di luar beban pajak penghasilan pada laba rugi.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (Continued)

Key Sources of Estimation Uncertainty

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

Revenue and cost of revenue recognition

The Company recognize revenues and cost of revenues from the construction and project in development stage based on percentage of completion method. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in Note 3. Important assumption is required in determining the stage completion (percentage of completion) and the amount of estimated income and total development cost. In making assumptions, the Company evaluate them based on past experience and with the assistance of specialist. Revenue from the project are disclosed in Note 33 and expenses from the project are disclosed in Note 34.

Impairment Losses on Trade Accounts Receivable

The Company assesses its loans and receivables for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes judgment as to whether there is an objective evidence that loss event has occurred. Management also makes judgment as to the methodology and assumptions for estimating the amount and timing of future cash flows which are reviewed regularly to reduce any difference between loss estimate and actual loss.

Allowance for Decline in Value of Inventories

The Company provides allowance for decline in value of inventories based on estimated future usage of such inventories. While it is believed that the assumptions used in the estimation of the allowance for decline in value of inventories are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of the allowance for decline in value of inventories, which ultimately will impact the result of the Company's operations. The carrying amount of inventories is disclosed in Note 8.

Estimated Useful Lives of Property and Equipment

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

A change in the estimated useful life of any item of property, plant and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying values of these assets.

The carrying values of property, plant and equipment are disclosed in Notes 17.

Final income tax

Income tax from construction is computed based on the Government Regulation No. 40 year 2009 concerning amendments of Government Regulation No. 51 year 2008 concerning income tax from the construction business which effective starting August 1, 2008, final tax at 3% is applied for contract signed starting August 1, 2008.

Final income tax is presented outside income tax expenses in profit or loss.

The difference between the final income tax carrying amounts of existing assets and liabilities, and their respective final tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(Lanjutan)**

Sumber Estimasi Ketidakpastian (Lanjutan)

Manfaat karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi aktual yang berbeda dari asumsi Perusahaan akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah biaya yang diakui di laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta liabilitas yang diakui di masa mendatang. Walaupun asumsi Perusahaan dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Perusahaan. Nilai tercatat liabilitas imbalan pasca kerja diungkapkan dalam Catatan 25.

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 3h Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 3h memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

Direksi berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION
UNCERTAINTY (Continued)**

Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

Employee benefits

The determination of post-employment benefits obligation is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Company's assumptions generally affect the recognized expense in profit or loss and other comprehensive income and recorded obligation in future periods. While it is believed that the Company's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Company's post-employment benefit obligations. The carrying amounts of postemployment benefits obligations are disclosed in Note 25.

Valuation of Financial Instruments

As described in Note 3h, the Company uses valuation techniques that include inputs that are not based on observable market data to estimate the fair value of certain types of financial instruments. Note 3h provides detailed information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments, as well as the detailed sensitivity analysis for these assumptions.

The directors believe that the chosen valuation techniques and assumptions used are appropriate in determining the fair value of financial instruments.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	
Kas		
Kas Kecil	989.499.337	
Kas Hotel	223.805.353	
Jumlah Kas	1.213.304.690	
Bank		
Pihak Berelasi		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18.193.567.255	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.272.209.377	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.752.805.874	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.620.109.769	
PT Bank Tabungan Negara Syariah	19.275.941	
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.348.774.796	
PT Bank Syariah Mandiri	823.733	
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	17.944.657	
Euro		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.437.157	
Jumlah Bank Pihak Berelasi	36.227.948.560	
Pihak Ketiga		
Rupiah		
PT Bank Permata Tbk	163.942.044	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.984.303.497	
PT Bank Central Asia Tbk	12.246.412.444	
PT Bank Sumitomo Mitsui Indonesia	3.323.134	
PT Bank Danamon Tbk	23.950.793	
PT Bank Permata Syariah	447.183.406	
PT BPR Jawa Timur	2.164.629	
PT BPD Jawa Barat dan Banten Syariah	3.011.178	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	111.224.561	
PT Bank ICBC Indonesia	-	
PT BPD Jawa Timur	24.317.414	
PT BPR Surya Artha Utama	2.549.751	
PT Bank Riau	105.410.717	
PT Bank Muamalat	188.855.551	
PT Bank Bukopin Tbk	565.187.054	
PT Bank SMBC Indonesia Tbk	24.346.626	
PT Bank Resona Perdania	15.394.401	
PT BPD Jawa Barat Tbk	15.517.289	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	3.054.437	
PT Bank Nationalnobu Tbk	8.549.368	
PT BPR Intidana	773.902.778	
PT Bank DKI	7.486.229	
PT Bank Mega Syariah	946.682	
Jumlah Bank Pihak Ketiga	16.721.033.983	
Jumlah Bank	52.948.982.543	
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(119.940)	
Jumlah Bank - Bersih	52.948.862.603	
Deposito Berjangka		
Pihak berelasi		
Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	
Pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank Jabar Banten Syariah	30.000.000.000	
Jumlah Deposito Berjangka	30.000.000.000	
Pihak Ketiga		
JUMLAH KAS DAN SETARA KAS	84.162.167.293	

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Cash on Hand		
Petty Cash	988.787.695	
Hotel Cash	169.282.828	
Total Cash	1.158.070.523	
Cash in Banks		
Related Parties		
Rupiah:		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	21.347.085.349	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.822.120.921	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.227.268.560	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	6.580.448.850	
PT Bank Tabungan Negara Syariah	11.337.334	
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	625.339.341	
PT Bank Syariah Mandiri	-	
U.S Dollar :		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	17.944.657	
Euro :		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.437.157	
Total Bank-Related Parties	38.633.982.169	
Third Parties		
Rupiah:		
PT Bank Permata Tbk	296.653.127	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.046.985.263	
PT Bank Central Asia Tbk	5.421.271.237	
PT Bank Sumitomo Mitsui Indonesia	3.320.622	
PT Bank Danamon Tbk	24.299.200	
PT Bank Permata Syariah	364.719.841	
PT BPR Jawa Timur	37.233.888	
PT BPD Jawa Barat dan Banten Syariah	3.083.838	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	106.969.502	
PT Bank ICBC Indonesia	125.004.333	
PT BPD Jawa Timur	24.693.381	
PT BPR Surya Artha Utama	2.557.917	
PT Bank Riau	536.319.874	
PT Bank Muamalat	189.085.249	
PT Bank Bukopin Tbk	560.647.292	
PT Bank SMBC Indonesia Tbk	24.527.081	
PT Bank Resona Perdania	15.585.401	
PT BPD Jawa Barat Tbk	15.802.536	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	3.754.437	
PT Bank Nationalnobu Tbk	8.065.439	
PT BPR Intidana	773.902.778	
PT Bank DKI	6.483.729	
PT Bank Mega Syariah	432.315	
Total Bank-Third Parties	11.591.398.280	
Total Bank	50.225.380.449	
Less	(130.820)	
Allowance for impairment loss		
Total Bank - Net	50.225.249.629	
Time Deposits		
Related parties		
Rupiah:		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.800.000.000	
Third parties		
Rupiah:		
PT Bank Jabar Banten Syariah	30.000.000.000	
Total Time Deposits-Third Parties	31.800.000.000	
TOTAL CASH AND CASH EQUIVALENTS	83.183.320.152	

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Saldo awal	130.820
Pemulihan - bersih	(10.880)
Saldo akhir	119.940

Dalam menentukan kerugian penurunan nilai, manajemen telah memperhitungkan peringkat kredit bank, mempertimbangkan berbagai informasi ekonomi aktual dan perkiraan dari sumber eksternal, yang sesuai, dalam mengestimasi kerugian penurunan nilai masing-masing kas dan setara kas.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam menilai penyisihan kerugian nilai untuk kas dan setara kas.

Keuntungan atau kerugian penurunan nilai atas kas dan setara kas diakui dalam laba rugi, dengan penyesuaian terkait ke nilai tercatatnya melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai.

The movements of allowance for impairment losses are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	140.984.002	Beginning balance
	(140.853.182)	Reversal - net
	130.820	Ending Balance

In determining allowance for impairment loss, management has taken into account the credit rating of the bank, taking into account various actual and forecast economic information from external sources, where appropriate, in estimating allowances for impairment loss of cash and cash equivalents, respectively.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the allowances for impairment loss of cash and cash equivalents.

Impairment gain or loss on cash and cash equivalents is recognized in profit or loss, with a corresponding adjustment to their carrying amount through the loss allowances for impairment loss.

6. PIUTANG USAHA

Merupakan saldo piutang usaha per 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 yang seluruhnya berasal dari pihak ketiga. Terdiri dari:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Real estate	
Apartemen	3.004.272.706.950
Tanah	-
Perumahan	58.817.002.783
Sub jumlah	3.063.089.709.733
Properti	
Sewa	11.302.202.625
Pasar	14.732.543.154
Hotel	11.312.589.067
Sub jumlah	37.347.334.847
Jumlah - Kotor	3.100.437.044.580

Dikurangi:

Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.506.554.866.008)
-----------------------------------	---------------------

JUMLAH PIUTANG USAHA BAGIAN LANCAR - BERSIH	1.593.882.178.571
--	--------------------------

Piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Belum Jatuh Tempo	893.673.133.532
Jatuh tempo	
01 - 30 Hari	5.052.271.908
31 - 60 Hari	8.098.309.304
61 - 90 Hari	9.335.115.906
Lewat 90 Hari	2.184.278.214.672
SUB JUMLAH	3.100.437.045.322
Dikurangi :	
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.506.554.866.008)
Jumlah	1.593.882.179.314

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Saldo awal	1.506.554.866.010
Penambahan/ (Pemulihan)	-
SALDO AKHIR	1.506.554.866.010

Seluruh piutang usaha merupakan piutang dalam mata uang rupiah.

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah kerugian kredit ekspektasian ("ECL") sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi. Grup telah mengakui penyisihan kerugian secara penuh atas seluruh piutang yang telah tertunggak lebih dari jangka waktu tertentu.

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

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah cukup untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

6. TRADE RECEIVABLES

Represent balance of trade receivables as of June 30, 2026 and December 31, 2025 which all of receivables are from third parties. Consist of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Real estate		
Apartemen	3.022.622.239.237	Apartment
Tanah	1.327.916.834	Land
Perumahan	58.745.002.783	Housing
Subtotal	3.082.695.158.854	Subtotal
Property		Property
Sewa	8.411.353.846	Rent
Pasar	14.433.917.477	Market
Hotel	11.440.378.586	Hotel
Subtotal	34.285.649.909	Subtotal
Total - gross	3.116.980.808.763	Total - gross

Less:

Allowance for impairment losses

TOTAL TRADE RECEIVABLES CURRENT PORTION - NET	1.610.425.942.752
--	--------------------------

Total trade accounts receivable based on aging as follow :

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	119.232.093.485	Not Due
		Due
	98.492.751.179	1 Day - 30 Days
	86.886.771.803	31 Day - 60 Days
	37.107.398.908	61 Day - 90 Days
	2.775.261.793.388	Over 90 Days
SUBTOTAL	3.116.980.808.763	SUBTOTAL
Less		Less
Allowance for impairment loss	(1.506.554.866.011)	Allowance for impairment loss
Total	1.610.425.942.752	Total

The movements of allowance for impairment losses on trade accounts receivable are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	102.075.122.785	Beginning balance
	1.404.479.743.225	additional/ (Recovery)
ENDING BALANCE	1.506.554.866.010	ENDING BALANCE

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime Expected Credit Loss (ECL). The ECL on trade accounts receivable are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate. The Group has recognized a full loss allowance against all receivables past due over certain period.

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

Management believes that allowance for impairment losses is adequate to cover possible loss from uncollectible accounts receivable in the future.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pihak Berelasi	
PT Jababeka PP Properti	25.055.477.528
PT Sentul PP Properti	19.970.767.998
PT PP (Persero) Tbk	12.699.217.536
KSO Perkasa Abadi	5.635.680.688
KSO Grand Soho	6.494.225.293
PT Sinergi Colomadu	4.447.372.636
PT Mikroland Payon Amartha	2.001.384.027
PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika	1.909.570.223
PT Aryan PP Properti	1.308.926.527
PT PP Sinergi Banjaratma	-
PT Jasamarga Restarea Batang	1.219.373.501
PT Hotel Karya Indonesia	237.807.505
Lain-Lain	2.867.345.642
Jumlah Pihak Berelasi	83.847.149.103
Dikurangi :	
Cadangan kerugian penurunan nilai	(60.272.856.077)
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	23.574.293.026
Pihak Ketiga	
Piutang Building Management	74.017.083.767
Lain-Lain	491.563.147
Jumlah Pihak Ketiga	74.508.646.914
Dikurangi :	
Cadangan kerugian penurunan nilai	(25.026.649.883)
Jumlah Pihak ketiga - Bersih	49.481.997.031
JUMLAH PIUTANG USAHA BAGIAN LANCAR - BERSIH	73.056.290.057

Piutang lain-lain dari pihak berelasi merupakan biaya-biaya atas entitas asosiasi yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup dan akan ditagihkan kepada entitas asosiasi.

Piutang lain-lain dari manajemen gedung merupakan pendanaan awal Grup kepada manajemen gedung untuk menjalankan kegiatan operasi manajemen gedung untuk apartemen yang dijual oleh Grup.

Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kemungkinan tidak tertagihnya piutang lain-lain sehingga tidak mencadangkan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain.

8. PERSEDIAAN

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Persediaan Real Estate	
Tanah yang akan dijual	3.062.201.516.147
Tanah yang sedang dikembangkan	255.984.221.857
Bangunan dan rumah jadi	1.795.059.131.860
Bangunan dalam konstruksi	892.469.149.897
Subtotal	6.005.714.019.760
Persediaan properti	3.550.691.106
Jumlah	6.009.264.710.867

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Grand Kamala Lagoon	961.970.542.027
Transyogi	509.774.097.296
Grand Dharmahusada Lagoon	487.475.870.416
Grand Shamaya	481.305.241.507
Amartha View	240.246.052.599
The Paxton Apartment	101.314.657.500
Ma-Zhoji Apartment	78.417.557.051
Banyumanik Semarang	65.484.700.000
Yogyakarta	52.906.710.000
Tanjung Barat	36.700.801.935
Puri Lembana	26.947.682.495
Kapas Krampung	19.551.000.000
Padang Pariaman	106.603.321
Jumlah	3.062.201.516.147

7. OTHER RECEIVABLES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
PT Jababeka PP Properti	25.055.477.528
PT Sentul PP Properti	19.970.767.998
PT PP (Persero) Tbk	12.699.217.536
KSO Perkasa Abadi	7.628.197.438
KSO Grand Soho	6.476.438.643
PT Sinergi Colomadu	4.447.372.636
PT Mikroland Payon Amartha	1.951.921.486
PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika	1.903.570.223
PT Aryan PP Properti	1.292.236.527
PT PP Sinergi Banjaratma	1.219.382.530
PT Jasamarga Restarea Batang	1.219.373.501
PT Hotel Karya Indonesia	208.483.167
Others	2.867.345.641
Total Related Parties	86.939.784.854
Less:	
Allowance for impairment losses	(61.492.238.607)
Total Related Parties - net	25.447.546.247
Third Parties	
Building Management's Receivables	70.617.662.813
Others	501.979.266
Total Sales	71.119.642.079
Less	
Allowance for impairment loss	(25.026.649.883)
Total Related Parties - net	46.092.992.196
TOTAL TRADE RECEIVABLES CURRENT PORTION - NET	71.540.538.443

Other receivables from related parties represent expenses from associates which are paid in advance by the Group and will be billed to associates.

Other receivables from building management represent the Group's initial funding to building management to carry out its operational activities of apartment sold by the Group.

Management believes that the other receivables are fully collectible, thus there is no allowance for impairment losses on other receivables.

8. INVENTORIES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Inventory of real estate		
Land intended for sale	3.380.251.091.679	
Land under development	224.872.872.048	
Houses and buildings in stock	1.868.074.783.219	
Building under construction	586.077.033.027	
Subtotal	6.059.275.779.973	
Inventory of property	3.495.984.316	
Total	6.062.771.764.289	

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Grand Kamala Lagoon	1.280.368.377.299	
Transyogi	510.730.091.971	
Grand Dharmahusada Lagoon	486.974.640.033	
Grand Shamaya	480.708.406.811	
Amartha View	240.246.052.598	
The Paxton Apartment	101.314.657.501	
Ma-Zhoji Apartment	78.211.367.716	
Banyumanik Semarang	65.484.700.000	
Yogyakarta	52.906.710.000	
Tanjung Barat	36.700.801.935	
Puri Lembana	26.947.682.494	
Kapas Krampung	19.551.000.000	
Padang Pariaman	106.603.321	
Total	3.380.251.091.679	

Rincian bangunan dan rumah jadi (persediaan real estat) terdiri dari:

Houses and buildings in stock (inventory of real estate) consist of:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
a. Persediaan Realiti			a. Inventory of Realty
<u>Bangunan dan Rumah Jadi</u>			<u>Ready Houses and Buildings</u>
Apartemen Jadi			Ready Apartments
Evencio Apartment	229.787.627.042	244.095.146.424	Evencio Apartment
Grand Kamala Lagoon	110.894.840.364	109.971.391.360	Grand Kamala Lagoon
Gunung Putri Square	200.527.485.556	199.092.755.687	Gunung Putri Square
Grand Dharmahusada Lagoon	23.820.306.701	22.032.050.644	Grand Dharmahusada Lagoon
Begawan Apartment	23.594.657.356	23.205.564.055	Begawan Apartment
The Alton Apartment	60.558.924.422	45.125.556.912	The Alton Apartment
Apartemen Pavillion Permata II	39.075.951.854	37.989.097.285	Apartemen Pavillion Permata II
Louvin Apartment	111.640.017.557	152.856.490.124	Louvin Apartment
The Ayoma Apartment	85.000.035.245	84.828.377.786	The Ayoma Apartment
Grand Sungkono Lagoon	28.048.742.222	26.300.842.708	Grand Sungkono Lagoon
Westown View	331.437.480.320	372.027.407.970	Westown View
Apartemen Pavillion Permata I	1.423.198.414	1.250.237.458	Apartemen Pavillion Permata I
Jumlah Apartemen Jadi	1.245.809.267.054	1.318.774.918.413	Total Ready Apartments
Kondotel Jadi			Ready Condotel
PT Hasta Kreasimandiri	337.370.000.000	337.370.000.000	PT Hasta Kreasimandiri
PT Pekanbaru Permai Propertindo	199.417.790.352	199.467.790.352	PT Pekanbaru Permai Propertindo
Jumlah Apartemen Jadi	536.787.790.352	536.837.790.352	Total Ready Apartments
Perumahan Jadi			Ready Housing
Rumah Bogor	1.549.837.734	1.549.837.734	House in Bogor
Jumlah Perumahan Jadi	1.549.837.734	1.549.837.734	Total Ready Apartments
Mall			Mall
Mall Serang	10.912.236.720	10.912.236.720	Serang Mall
Jumlah Mall Jadi	10.912.236.720	10.912.236.720	Total Ready Housing
Jumlah Bangunan dan Rumah Jadi	1.795.059.131.860	1.868.074.783.219	Total Ready Houses and Buildings

Rincian bangunan dalam konstruksi (persediaan real estat) terdiri dari:

Building under construction (inventory of real estate) consist of:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
<u>Bangunan dalam Konstruksi</u>			<u>Building Under Construction</u>
• Westown View	92.251.007.372	92.189.004.966	Westown View •
• Grand Kamala Lagoon	365.434.186.516	47.036.351.240	Grand Kamala Lagoon •
• The Alton Apartment	114.581.102.156	126.152.414.947	The Alton Apartment •
• Little Tokyo	81.971.489.355	81.971.489.355	Little Tokyo •
• Permata Puri Cibubur	27.492.931.817	25.265.264.910	Permata Puri Cibubur •
• Amarthia View	16.480.866.674	15.951.180.033	Amarthia View •
• Apartemen Sinduadi	-	4.281.968.277	Apartemen Sinduadi •
• Green Park Terrace	51.468.120.841	51.468.120.841	Green Park Terrace •
• Grand Sagara	48.304.932.423	48.284.398.915	Grand Sagara •
• Payon Amarthia	28.139.184.793	28.104.184.793	Payon Amarthia •
• Grand Anila	34.360.769.281	34.360.769.281	Grand Anila •
• Tana Babarsari	27.335.416.633	27.307.201.633	Tana Babarsari •
• Bukit Permata Puri I	181.879.678	48.892.442	Bukit Permata Puri I •
• Begawan Apartment	4.467.262.354	3.655.791.394	Begawan Apartment •
Jumlah Bangunan dalam Konstruksi	892.469.149.897	586.077.033.027	Total Building Under Construction

Rincian tanah yang sedang dikembangkan (persediaan real estat) terdiri dari:

Land under development (inventory of real estate) consist of:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
<u>Tanah yang Sedang Dikembangkan</u>			<u>Land in Development</u>
• Grand Kamala Lagoon	3.427.052.067	3.427.052.067	Grand Kamala Lagoon •
• Begawan Apartment	3.845.136.579	3.989.040.759	Begawan Apartment •
• The Alton Apartment	11.412.658.630	11.412.658.630	The Alton Apartment •
• Amarthia View	3.820.329.967	3.820.329.967	Amarthia View •
• Tana Babarsari	16.212.032.137	16.212.032.137	Tana Babarsari •
• Westown View	64.337.991.296	32.864.620.267	Westown View •
• Little Tokyo	44.880.255.225	44.880.255.225	Little Tokyo •
• Grand Sagara	36.493.459.713	36.493.459.713	Grand Sagara •
• Green Park Terrace	21.335.736.002	21.335.736.002	Green Park Terrace •
• Permata Puri Cibubur	46.775.185.056	46.993.302.096	Permata Puri Cibubur •
• Grand Anila	3.444.385.185	3.444.385.185	Grand Anila •
Jumlah Tanah yang Sedang Dikembangkan	255.984.221.857	224.872.872.048	Total Land in Development
Jumlah Persediaan Realiti	2.943.512.503.613	2.679.024.688.294	Total Inventory of Realty

Persediaan bangunan jadi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya dengan rincian sebagai berikut:

Inventory of existing building in stock were insured against fire, disaster and other possible risks with detail as follow:

Perusahaan Penanggung/ Insurance Company	Nomor Polis/ Certificate Number	Jangka Waktu/ Period of Insurance	Nilai Pertanggungan/ Insurance Policy
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250010042	1 Oktober 2025 - 1 Oktober 2026/ October 1, 2025 - October 1, 2026	452.000.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250010038	1 Oktober 2025 - 1 Oktober 2026/ October 1, 2025 - October 1, 2026	452.000.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250006872	30 Juli 2025 - 30 Juli 2026/ July 30, 2025 - July 30, 2026	249.978.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250006756	30 Juli 2025 - 30 Juli 2026/ July 30, 2025 - July 30, 2026	350.000.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901260004681	1 April 2026 - 1 April 2027/ April 1, 2026 - April 1, 2027	155.377.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250009247	30 Juli 2025 - 30 Juli 2026/ July 30, 2025 - July 30, 2026	348.589.100.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250007973	31 Desember 2025 - 31 Desember 2026/ December 31, 2025 - December 31, 2026	153.736.000.000
PT Asuransi Kredit Indonesia	0103.25.042.1.00013-5/00	28 Agustus 2025 - 28 Agustus 2026/ August 28, 2025 - August 28, 2026	50.000.000.000
PT Asuransi Kredit Indonesia	0103.25.042.1.00012-2/00	28 Agustus 2025 - 28 Agustus 2026/ August 28, 2025 - August 28, 2026	79.750.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	0103.25.042.1.00014-8/00	28 Agustus 2025 - 28 Agustus 2026/ August 28, 2025 - August 28, 2026	303.600.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	0103.25.042.1.00015-2/00	28 Agustus 2025 - 28 Agustus 2026/ August 28, 2025 - August 28, 2026	446.000.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250008019	30 Juli 2025 - 30 Juli 2026/ July 30, 2025 - July 30, 2026	297.276.476.632
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001088.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	250.185.310.800
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250010435	01 Oktober 2025 - 01 Oktober 2026/ October 01, 2025 - October 01, 2026	145.000.000.000
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250007159	1 Agustus 2025 - 1 Agustus 2026/ August 1, 2025 - August 1, 2026	387.576.776.158

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup resiko kerugian yang mungkin timbul atas persediaan yang dipertanggungan tersebut.

The management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible losses on the assets insured.

9. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 (Final)	93.158.200.895
Pajak Pertambahan Nilai	-
Pajak Penghasilan Pasal 23	8.489.499
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	93.166.690.394

9. TAXATION

a. Prepaid Taxes

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Income Tax Article 4 Part 2 (Final)	93.876.089.265
Land and Building Tax	27.570.124.019
Income Tax Article 23	8.002.454
Total Prepaid Taxes	121.454.215.738

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Beban Tak Langsung	6.426.655.180
Beban Pemasaran	11.486.808.858
Beban Sewa	896.211.870
Beban Asuransi	339.418.481
JUMLAH BIAYA DIBAYAR DIMUKA	19.149.094.389

10. PREPAID EXPENSES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Indirect Expenses	6.385.821.526
Marketing Expenses	11.602.651.258
Rent Expenses	559.276.671
Insurance Expenses	182.624.137
TOTAL PREPAID EXPENSES	18.730.373.592

11. UANG MUKA

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Uang Muka Kontraktor	
Pihak berelasi	
PT PP (Persero) Tbk	144.835.755
PT PP Presisi	3.713.285.768
Pihak ketiga	264.964.603
Sub jumlah	4.123.086.126
Uang Muka Dinas	7.314.472.078
Uang Muka Supplier/Pemasok	1.922.517.058
JUMLAH UANG MUKA	13.360.075.262

11. ADVANCES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Advances to Contractors	
Related Parties	
PT PP (Persero) Tbk	144.835.755
PT PP Presisi	3.713.285.768
Third Parties	377.298.603
Subtotal	4.235.420.126
Advances to the Company's Officials	5.004.261.059
Advances to Suppliers	1.971.125.951
TOTAL ADVANCE	11.210.807.136

Uang muka kontraktor merupakan uang muka untuk pelaksanaan proyek konstruksi berdasarkan perjanjian antara Grup dengan pihak kontraktor untuk pembangunan beberapa proyek yang sedang proses konstruksi dalam akun persediaan (Catatan 8).

Advances for contractors represent advances for construction project implementation based on agreements between the Group and contractors for the construction of several projects under construction which is recorded in inventories account (Note 8).

Terdiri dari:

Consist of:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Uang Muka Kontraktor	
Pihak Berelasi	
Westown View	144.835.755
Grand Sagara	81.489.668
Grand Sungkono Lagoon	3.631.796.100
Jumlah Pihak Berelasi	3.858.121.523
Pihak Ketiga	
Lain-lain di bawah Rp 4 miliar	264.964.603
Jumlah Uang Muka Kontraktor	4.123.086.126

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Advance to Subcontractors	
Related Parties	
Westown View	144.835.755
Grand Sagara	81.489.668
Grand Sungkono Lagoon	3.631.796.100
Total related parties	3.858.121.524
Third Parties	
Others below Rp 4 billion	377.298.603
Total Advance to Subcontractors	4.235.420.127

Uang muka kontraktor pihak berelasi merupakan uang muka kontraktor kepada PT PP (Persero), Tbk untuk masing-masing proyek Perusahaan.

Uang muka kontraktor pihak ketiga merupakan uang muka kontraktor kepada pihak ketiga masing-masing dibawah Rp 4 miliar.

Uang Muka Dinas	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
The Ayoma Apartment	1.556.503	1.240.586.825
Grand Dharmahusada Lagoon	307.365.815	81.375.902
Divisi Properti	5.983.728.620	4.344.044.566
Westown View	346.151.321	411.093.695
Grand Sungkono Lagoon	49.333.148	49.661.948
Grand Shamaya	23.510.941	69.742.878
Begawan Apartment	23.123.340	10.113.840
Puri Lembana	202.000.000	237.466.200
Louvin Apartment	-	92.396.838
Evencio Apartment	-	594.727
Permata Puri Cibubur	30.742.259	899.964.544
Apartemen Pavillion Permata I	-	1.250.000
The Alton Apartment	-	25.000.000
Transyogi	70.692.732	70.692.732
Jumlah Uang Muka Dinas	7.314.472.078	7.533.984.703
Uang Muka Pemasok		
Divisi Properti	1.672.000.000	1.720.608.893
Little Tokyo	242.583.073	300.000.000
Jumlah Uang Muka Supplier/Pemasok	1.922.517.058	2.020.608.893
JUMLAH UANG MUKA	13.360.075.262	13.790.013.723

Advances from related party contractors represent advances for contractors to PT PP (Persero), Tbk for each of the Company's projects.

Advances for third party contractors represent advances for contractors to third parties each below Rp 4 billion.

Advances to the Company's Officials	31 Desember 2025/ December 31, 2025	Advances to the Company's Officials
The Ayoma Apartment	1.240.586.825	The Ayoma Apartment
Grand Dharmahusada Lagoon	81.375.902	Grand Dharmahusada Lagoon
Property Division	4.344.044.566	Property Division
Westown View	411.093.695	Westown View
Grand Sungkono Lagoon	49.661.948	Grand Sungkono Lagoon
Grand Shamaya	69.742.878	Grand Shamaya
Begawan Apartment	10.113.840	Begawan Apartment
Puri Lembana	237.466.200	Puri Lembana
Louvin Apartment	92.396.838	Louvin Apartment
Evencio Apartment	594.727	Evencio Apartment
Permata Puri Cibubur	899.964.544	Permata Puri Cibubur
Apartemen Pavillion Permata I	1.250.000	Apartemen Pavillion Permata I
The Alton Apartment	25.000.000	The Alton Apartment
Transyogi	70.692.732	Transyogi
Total Advances to the Company's Officials	7.533.984.703	Total Advances to the Company's Officials
Advances to Suppliers		Advances to Suppliers
Property Division	1.720.608.893	Property Division
Little Tokyo	300.000.000	Little Tokyo
Total Advances to Suppliers	2.020.608.893	Total Advances to Suppliers
TOTAL ADVANCE	13.790.013.723	TOTAL ADVANCE

12. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Pihak berelasi	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.794.507.741
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	11.407.566.433
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.397.366.596
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah	1.373.704.220
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.531.482.990
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	558.386.158
Sub Jumlah	48.063.014.138
Pihak ketiga	
PT Bank Nationalnobu Tbk	6.843.674.614
PT Bank Permata Tbk	208.206.044
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	23.800.001
Lain-lain	60.363.637
Sub Jumlah	7.136.044.296
Deposito Berjangka Pihak ketiga	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	10.628.305.045
PT Bank Permata Tbk - Unit Usaha Syariah	1.348.366.247
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	786.631.754
Sub Jumlah	12.763.303.046
Jumlah	67.962.361.480

Tingkat bunga tahunan deposito berjangka:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Bunga	2,63% - 5,25%
Bagi hasil (syariah)	2,30%

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan jaminan Grup yang diberikan kepada bank-bank tersebut atas fasilitas kredit kepemilikan apartemen ("KPA") dan rumah ("KPR") yang diperoleh pelanggan Grup. Jaminan akan dikembalikan apabila grup telah menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan milik pembeli kepada bank-bank tersebut dan disajikan sebagai "Dana yang Dibatasi Penggunaannya" dan disajikan sebagai bagian dari asset keuangan tidak lancar pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

12. RESTRICTED FUND

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.794.507.741
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	11.407.566.433
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.688.294.258
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah	1.373.704.220
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.531.482.990
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	558.386.158
Sub total	48.353.941.800
Third parties	
PT Bank Nationalnobu Tbk	6.843.674.614
PT Bank Permata Tbk	208.206.044
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	23.800.001
Others	60.363.637
Sub total	7.136.044.296
Time Deposits Third parties	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	10.925.227.615
PT Bank Permata Tbk - Unit Usaha Syariah	1.348.366.247
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	786.631.754
Sub Total	13.060.225.616
Total	68.550.211.712

Restricted funds is corporate guarantees provided by the Group to the banks of facilities of apartment ("KPA") and house ("KPR") ownership credit obtained by the Group's customers. These guarantees will be refunded when the Group has given the buyers' land and building certificates to those banks and are presented as "Restricted Funds" under the non-current assets section of the consolidated statements of financial position.

13. TANAH AKAN DIKEMBANGKAN

Terdiri dari:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Tanah Akan Dikembangkan	
• Grand Sagara	492.230.338.098
• Grand Anila	324.321.960.628
• Little Tokyo	253.717.602.037
• Pekanbaru	56.702.286.574
• Yogyakarta	4.281.968.280
• Begawan Apartment	34.100.672.587
• Louvin Apartment	23.369.602.480
• Westown View	107.528.547.632
• Tana Babarsari	45.837.666.230
Jumlah Tanah	1.342.090.644.549
Akan Dikembangkan	

Rincian tanah akan dikembangkan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 beserta luas dan lokasi adalah sebagai berikut:

Mutasi tanah akan dikembangkan adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo awal	1.368.693.134.464
Reklasifikasi	(26.905.339.599)
Penambahan/ (penurunan)	302.849.684
Saldo akhir	1.342.090.644.549

Tanah akan dikembangkan merupakan tanah yang telah dikuasai Grup tetapi belum ditentukan kegunaannya.

13. LAND FOR DEVELOPMENT

Consist of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Land for Development	
Grand Sagara	491.931.922.028
Grand Anila	324.317.527.017
Little Tokyo	253.717.602.037
Pekanbaru	56.702.286.574
Yogyakarta	-
Begawan Apartment	34.100.672.586
Louvin Apartment	23.369.602.481
Westown View	138.715.855.511
Tana Babarsari	45.837.666.230
Total Land for Development	1.368.693.134.464

Details of the land for development as of June 30, 2026 and December 31, 2025 along with area and location are as follows:

The movements of land for development are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	
Saldo awal	3.375.617.961.280	Beginning balance
Reklasifikasi	(954.163.158.336)	Reclassification
Additions/ (less)	(1.052.761.668.480)	Additions/ (less)
Ending Balance	1.368.693.134.464	Ending Balance

Land for development present land that has been controlled by the Company but has not yet determined for usefulness.

14. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

14. INVESTMENT IN ASSOCIATES

30 Juni 2026/ June 30, 2026						
Nama entitas asosiasi/ Name of associates	Aktivitas utama/ Principal activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Kepemilikan/ Ownership	Saldo awal/ Beginning Balance	Laba (Rugi)/ Profit (Loss)	Saldo akhir/ Ending Balance
PT Sentul PP Properti	Real estat dan properti/ Real estate and property	Bogor	49,00	47.588.446.865,00	(85.788.986)	47.502.657.879
PT Aryan PP Properti	Real estat dan properti/ Real estate and property	Surabaya	49,00	43.447.818.562,00	(2.711.594.213)	40.736.224.349
PT Jababeka PP Properti	Real estat dan properti/ Real estate and property	Jawa Barat/ West Java	36,77	24.735.761.585,00	(419.402.545)	24.316.359.040
PT Perusahaan Ressor Indonesia Amerika	Real estat dan properti/ Real estate and property	Lombok	40,00	10.958.877.391,00	7.059.564	10.965.936.955
Jumlah/ Total				126.730.904.403	(3.209.726.179)	123.521.178.224
31 Desember 2025/ December 31, 2025						
Nama entitas asosiasi/ Name of associates	Aktivitas utama/ Principal activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Kepemilikan/ Ownership	Saldo awal/ Beginning Balance	Laba (Rugi)/ Profit (Loss)	Saldo akhir/ Ending Balance
PT Sentul PP Properti	Real estat dan properti/ Real estate and property	Bogor	49,00	47.744.126.238	(155.679.373)	47.588.446.865
PT Aryan PP Properti	Real estat dan properti/ Real estate and property	Surabaya	49,00	43.365.854.657	81.963.905	43.447.818.562
PT Jababeka PP Properti	Real estat dan properti/ Real estate and property	Jawa Barat/ West Java	36,77	23.176.853.856	1.558.907.729	24.735.761.585
PT Perusahaan Ressor Indonesia Amerika	Real estat dan properti/ Real estate and property	Lombok	40,00	10.960.053.988	(1.176.597)	10.958.877.391
Jumlah/ Total				125.246.888.739	1.484.015.664	126.730.904.403

Ringkasan informasi keuangan dibawah ini merupakan entitas asosiasi yang material dan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi disusun sesuai dengan PSAK.

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas terhadap nilai tercatat investasi pada PT Sentul PP Properti, PT Jababeka PP Properti, PT Aryan PP Properti, PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika dan PT Mikroland Payon Amartha diukur menggunakan metode ekuitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian:

The summary of financial information below represents material associates and the amounts presented in the financial statements of the associates are prepared in accordance with PSAK.

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in PT Sentul PP Properti, PT Jababeka PP Properti, PT Aryan PP Properti, PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika and PT Mikroland Payon Amartha measured using the equity method recognized in the consolidated financial statements:

PT Sentul PP Properti

Merupakan kerjasama antara Perusahaan dengan PT Sentul City Tbk. Berdasarkan akta Perjanjian Usaha Patungan No.1 tanggal 1 Februari 2016, Notaris Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., dan Akta Pendirian Perusahaan No.11 tanggal 5 Februari 2016 Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., Modal disetor Entitas adalah sebesar Rp100.000.000.000 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti Tbk adalah 49% atau senilai Rp49.000.000.000.

PT Sentul PP Properti

This represents the cooperation between the Company and PT Sentul City Tbk based on deed of joint venture agreement No.1 dated February 1, 2016, of Notary Emmyra Fauzia Kariana S.H., M.kn., and the deed of establishment of the Company No.11 dated February 5, 2016, of Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. The total paid-up capital of PT Sentul PP Properti amounted to Rp100,000,000,000, of which the Company has 49% ownership interest or equivalent to Rp49,000,000,000.

PT Sentul PP Properti		
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	170.010.073.092	Current assets
Liabilitas jangka pendek	73.065.873.339	Current liabilities
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Laba (rugi) tahun berjalan	(175.079.563)	Profit (loss) for the year
Total laba (rugi) komprehensif	(175.079.563)	Total comprehensive (loss) income
PT Sentul PP Properti		
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset bersih entitas asosiasi	96.944.199.753	Net asset of the associate
Persentase kepemilikan Grup	49%	Percentage of the Group ownership interest
Nilai tercatat bagian Grup	47.502.657.879	Carrying amount of the Group's interest

PT Jababeka PP Properti

Merupakan kerjasama antara Perusahaan dengan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk. Berdasarkan akta Perjanjian Usaha Patungan No.85 tanggal 28 Januari 2016, Notaris Dra. Rr. Hariyanti Poerbiantari, S.H., M.Kn., dan Akta Pendirian Perusahaan No.9 tanggal 4 Februari 2016, Notaris Telly Febrianawati, S.H., Modal disetor entitas adalah Rp73.872.550.000 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti Tbk adalah 49% atau senilai Rp36.197.550.000.

PT Jababeka PP Properti

This represents the cooperation between the Company and PT Kawasan Industri Jababeka Tbk. Based on the deed of joint venture agreement No.85 dated January 28, 2016, of Notary Dra. Rr. Hariyanti Poerbiantari, S.H., M.Kn., and the deed of establishment of the entity No.9 dated February 4, 2016, of Notary Telly Febrianawati, S.H., The total paid-up capital of PT Jababeka PP Properti amounted to Rp73,872,550,000, of which the Company has 49% ownership interest or equivalent to Rp36,197,550,000.

Berdasarkan akta perubahan No. 44 tanggal 28 Mei 2024, Notaris Flavia Muliawati Onggo, S.H., Modal disetor entitas menjadi Rp98.442.550.000 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti adalah 36,77% atau senilai Rp36.197.550.000.

Based on amendment deed no. 44 dated 28 May 2024, Notary Flavia Muliawati Onggo, S.H., the paid-up capital of the entity is IDR 98,442,550,000 with the share ownership composition of PT PP Properti being 36.77% or worth IDR 36,197,550,000.

PT Jababeka PP Properti		
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	106.483.294.066	Current assets
Aset tidak lancar	9.458.457.911	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	37.869.181.574	Current liabilities
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Pendapatan	2.559.605.166	Revenue
Laba (rugi) tahun berjalan	(1.140.610.673)	Profit (loss) for the year
Total laba (rugi) komprehensif	(1.140.610.673)	Total comprehensive (loss) income
PT Jababeka PP Properti		
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset bersih entitas asosiasi	68.614.112.492	Net asset of the associate
Persentase kepemilikan Grup	36,77%	Percentage of the Group ownership interest
Nilai tercatat bagian Grup	25.229.409.163	Carrying amount of the Group's interest

PT Aryan PP Properti

Merupakan kerjasama antara Perusahaan dengan PT Aryan Indonesia. Berdasarkan akta perjanjian usaha patungan No. 1 tanggal 1 Maret 2017, Notaris Fessy Farizqoh Alwi, S.H., M.Kn., dan akta pendirian entitas No. 2 tanggal 1 Maret 2017, Notaris Fessy Farizqoh Alwi, S.H., M.Kn., modal disetor entitas adalah sebesar Rp92.000.000.000 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti Tbk adalah 49% atau senilai Rp45.080.000.000.

PT Aryan PP Properti

This represents the cooperation between the Company and PT Aryan Indonesia. Based on the deed of joint venture agreement No. 1 dated March 1, 2017, of Notary Fessy Farizqoh Alwi, S.H., M.Kn., and deed of establishment No. 2 dated March 1, 2017, of Notary Fessy Farizqoh Alwi, S.H., M.Kn. The total paid-up capital of PT Aryan PP Properti amounted to Rp92,000,000,000 of which the Company has 49% ownership interest or equivalent to Rp45,080,000,000.

PT Aryan PP Properti		
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	29.963.917.240	Current assets
Aset tidak lancar	65.574.836.427	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	12.403.601.936	Current liabilities
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Pendapatan	2.303.296.097	Revenue
Laba (rugi) tahun berjalan	(470.459.959)	Profit (loss) for the year
Total laba (rugi) komprehensif	(470.459.959)	Total comprehensive (loss) income
PT Aryan PP Properti		
30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset bersih entitas asosiasi	83.135.151.731	Net asset of the associate
Persentase kepemilikan Grup	49%	Percentage of the Group ownership interest
Nilai tercatat bagian Grup	40.736.224.348	Carrying amount of the Group's interest

PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika

Merupakan kerjasama antara Perusahaan dan EBD Paragon Singapore Pte. Ltd. Badan usaha ini bergerak dalam jasa penyediaan akomodasi. Berdasarkan Akta Keputusan rapat No. 05 tanggal 4 Mei 2018 notaris Mina NG S, SH Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar 40%.

PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika

This represents the cooperation between the Company and EBD Paragon Singapore Pte. Ltd. This business entity is engaged in commercial services. Based on the Deed of Establishment No. 05 dated May 4, 2018, of Notary Mina NG S, SH the Company has a 40% ownership interest.

PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika			
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	2.343.892.274	2.363.522.341	Current assets
Aset tidak lancar	39.609.539.449	39.578.731.737	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	14.538.589.332	14.538.589.332	Current liabilities
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Laba (rugi) tahun berjalan	-	(3.529.782)	Profit (loss) for the year
Total laba (rugi) komprehensif	-	(3.529.782)	Total comprehensive (loss) income
PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika			
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset bersih entitas asosiasi	27.414.842.391	27.403.664.746	Net asset of the associate
Persentase kepemilikan Grup	40%	40%	Percentage of the Group ownership interest
Nilai tercatat bagian Grup	10.965.936.956	10.961.465.898	Carrying amount of the Group's interest

PT Mikroland Payon Amartha

Merupakan entitas patungan antara PT Mikroland Properti Development dengan PT PP Properti Tbk.

PT Mikroland Payon Amartha

Represents a joint venture entity between PT Mikroland Properti Development with PT PP Properti Tbk.

Entitas bergerak dibidang Real estate. Berdasarkan Akta No. 54 tanggal 27 Maret 2019 oleh Notaris Jane Margaretha H, S.H.,M.Kn., Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar 49% pada PT Mikroland Payon Amartha.

This business entity is engaged in real estate. Based on Deed No. 54 dated March 27, 2019 by Notary Jane Margaretha H, S.H., M.Kn., The Company has a 49% ownership interest in PT Mikroland Payon Amartha.

Perusahaan melakukan transaksi jual beli tanah dengan PT Mikroland Payon Amartha, penjualan atas tanah tersebut di eliminasi sebesar seluruh penyertaan Perusahaan pada PT Mikroland Payon Amartha.

The Company entered into a sale and purchase of land transaction with PT Mikroland Payon Amartha, the sale of land was eliminated with all of the Company's investment in PT Mikroland Payon Amartha.

PT Mikroland Payon Amartha			
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	109.555.068.269	396.510.997.953	Current assets
Aset tidak lancar	80.881.250	138.241.667	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	16.638.661.108	8.707.378.517	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	76.261.069.530	368.475.097.300	Non-current liabilities
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Laba (rugi) tahun berjalan	(440.222.522)	(550.759.447)	Profit (loss) for the year
Total laba (rugi) komprehensif	(440.222.522)	(550.759.447)	Total comprehensive (loss) income

15. INVESTASI VENTURA BERSAMA

15. INVESTMENT IN JOINT VENTURE

	Proyek/ Project	Persentase partisipasi/ Participation percentage	Status/ Status
PT PP Properti Tbk-PT Artha Karya Manunggal Jaya	KSO Perkasa Abadi	75% : 25%	Beroperasi/ On operating
PT PP Properti Tbk-PT Grand Soho Slipi	KSO Grand Soho	90% : 10%	Beroperasi/ On operating

Mutasi investasi pada ventura bersama adalah sebagai berikut

Changes in investments in joint ventures are as follows:

		30 Juni 2026/ June 30, 2026				
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Laba Rugi/ Profit (Loss)	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance
KSO-Perkasa Abadi		32.163.918.530	(330.097.602)	-	-	31.833.820.928
KSO-Grand Soho		35.777.406.141	1.437.846.662	-	-	37.215.252.803
Jumlah/Total		67.941.324.671	1.107.749.060	-	-	69.049.073.731
		31 Desember 2025/ 31 Desember 2025/				
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Laba Rugi/ Profit (Loss)	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance
KSO-Perkasa Abadi		91.231.080.660	(51.054.591.747)	-	-	32.163.918.530
KSO-Grand Soho		38.551.907.733	4.694.337.257	-	(1.000.000.000)	35.777.406.141
Jumlah/Total		129.782.988.393	(46.360.254.490)	-	(1.000.000.000)	67.941.324.671

Kerjasama Operasi Perkasa Abadi

Kerjasama Ventura Perkasa Abadi (Paladian Park) dibuat berdasarkan akta perjanjian kerjasama No. 38 yang dibuat dihadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., tanggal 9 Desember 2003 antara PT New Century Development (dulunya PT Putra Surya Perkasa, Tbk) dengan PT Dian Cakramarga Abadi.

Joint Venture Perkasa Abadi (Paladian Park) established based on Deed of Cooperation Agreement No. 38 made before the Notary Misahardi Wilamarta, S.H., dated December 9, 2003 between PT New Century Development (formerly PT Putra Surya Perkasa, Tbk) and PT Dian Cakramarga Abadi.

Informasi keuangan KSO – Perkasa Abadi adalah sebagai berikut:

The financial information of KSO – Perkasa Abadi are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	28.120.742.242	99.090.391.518	Current assets
Liabilitas jangka pendek	45.059.061.722	47.515.791.866	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Laba (rugi) tahun berjalan	(440.130.136)	(292.235.905)	Profit (loss) for the year

Kerjasama Operasi Grand Soho

Kerjasama Ventura Grand Soho dibuat berdasarkan akta perjanjian pengalihan hak dan kewajiban dalam kerjasama operasi No. 16 tanggal 16 Februari 2015 oleh Notaris Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., dengan Surat Kementerian Hukum dan Perundangundangan Republik Indonesia No. C-40.HT-03.01-TH 2000 tanggal 19 Januari 2000.

Joint Venture of Grand Soho made based on the deed of agreement on the transfer of rights and obligations in the operation of cooperation No. 16 dated February 16, 2015 by Notary Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., with Letter of Ministry of Law and Legislation of the Republic of Indonesia No. C- 40.HT-03.01-TH 2000 dated January 19, 2000.

Informasi keuangan KSO – Grand Soho adalah sebagai berikut:

The financial information of KSO – Grand Soho are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset lancar	101.033.952.471	102.858.437.895	Current assets
Aset tidak lancar	1.662.170.609	1.662.170.609	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	91.605.546.100	89.561.442.432	Current liabilities
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Laba (rugi) tahun berjalan	1.597.607.402	4.919.576.844	Profit (loss) for the year

16. INVESTASI JANGKA PANJANG LAINNYA

16. OTHER LONG TERM INVESTMENTS

	30 Juni 2026/ June 30, 2026		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Saldo awal/ Beginning Balance	Penambahan (pengurangan)/ Addition (Deduction) of Investment	Kenaikan (Penurunan) Nilai Wajar/ Increase (Decrease) in Fair Value	Saldo Akhir/ Ending Balance	
PT Sinergi Colomadu	3.562.016.347	-	3.562.016.347	PT Sinergi Colomadu
PT Hotel Karya Indonesia	4.526.582.669	-	4.526.582.669	PT Hotel Karya Indonesia
PT Pancakarya Grahata Indonesia	2.419.278.285	-	2.419.278.285	PT Pancakarya Grahata Indonesia
PT PP Sinergi Banjaratma	5.068.228.138	-	5.068.228.138	PT PP Sinergi Banjaratma
PT Jasamarga Restarea Batang	2.429.983.824	-	2.429.983.824	PT Jasamarga Restarea Batang
PT Mitra Cipta Polasarana	1.309.163.009	-	1.309.163.009	PT Mitra Cipta Polasarana
JUMLAH INVESTASI	19.315.252.272	-	19.315.252.272	TOTAL OTHER
JANGKA PANJANG LAINNYA				LONG TERM INVESTMENTS
	30 Juni 2026/ June 30, 2026		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Saldo awal/ Beginning Balance	Penambahan (pengurangan)/ Addition (Deduction) of Investment	Kenaikan (Penurunan) Nilai Wajar/ Increase (Decrease) in Fair Value	Saldo Akhir/ Ending Balance	
PT Sinergi Colomadu	11.900.000.000	-	3.562.016.347	PT Sinergi Colomadu
PT Hotel Karya Indonesia	5.723.712.343	-	4.526.582.669	PT Hotel Karya Indonesia
PT Pancakarya Grahata Indonesia	4.350.000.000	-	2.419.278.285	PT Pancakarya Grahata Indonesia
PT PP Sinergi Banjaratma	6.342.461.500	-	5.068.228.138	PT PP Sinergi Banjaratma
PT Jasamarga Restarea Batang	2.653.026.000	-	2.429.983.824	PT Jasamarga Restarea Batang
PT Mitra Cipta Polasarana	1.631.000.000	-	1.309.163.009	PT Mitra Cipta Polasarana
JUMLAH INVESTASI	32.600.199.843	-	19.315.252.272	TOTAL OTHER
JANGKA PANJANG LAINNYA				LONG TERM INVESTMENTS

PT Pancakarya Grahata Indonesia

PT PP (Persero) Tbk melakukan penyertaan saham di PT Pancakarya Grahata Indonesia sebesar Rp.3.750.000.000 dalam rangka kerjasama untuk melakukan pembangunan kawasan bisnis, komersial area dan hotel pada Proyek Penataan dan Pengembangan Terpadu Terminal Baranangsiang Bogor.

PT Pancakarya Grahata Indonesia

PT PP (Persero) Tbk invested of share in PT Pancakarya Grahata Indonesia for Rp.3,750,000,000 the investment is made within the framework of cooperation for the construction of Business Park, Commercial Area and Hotel at the Integrated and Redesigning of Terminal at Baranangsiang Bogor.

Berdasarkan Akta No.18 tanggal 12 Desember 2013 oleh Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., PT PP (Persero) Tbk mengalihkan 15% penyertaan saham miliknya di PT Pancakarya Grahata Indonesia kepada PT PP Properti Tbk.

Based on the deed agreement No.18 dated December 12, 2013 of notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., PT PP (Persero) Tbk transferred it's 15% of shares in PT Pancakarya Grahata Indonesia to PT PP Properti Tbk.

PT Mitra Cipta Polasarana

PT Mitra Cipta Polasarana merupakan badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero) Tbk, PT Jasindo, Kopkar Jasindo dan PT Perkantoran Perhotelan Indonesia (PPI).

PT Mitra Cipta Polasarana

PT Mitra Cipta Polasarana is a joint venture between PT PP (Persero) Tbk, PT Jasindo, Kopkar Jasindo and PT Perkantoran Perhotelan Indonesia (PPI).

Entitas bergerak dalam bidang jasa persewaan kantor di kawasan Menteng Jakarta.

The entity's business activities is office space rental at Menteng area, Jakarta.

Berdasarkan Akta risalah Rapat Umum Pemegang Saham-Luar Biasa (RUPS-LB) PT Mitra Cipta Polasarana No. 18 tanggal 12 Desember 2013 oleh Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., kepemilikan PT PP (Persero) Tbk yang sebelumnya sebesar 16,00% terdilusi menjadi 4,67%.

Based on the deed of extra ordinary shareholder meeting of PT Mitra Cipta Polasarana No. 18 dated December 12, 2013 of the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., The share of PT PP (Persero) Tbk was diluted from 16.00% to 4.67%.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2026 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND DECEMBER 31, 2025
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025
(Expressed in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Sinergi Colomadu

PT Sinergi Colomadu merupakan badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero) Tbk, PT Jasa Marga (Persero) Tbk, PT PP Properti Tbk, dan PT Taman Wisata Candi (Persero) Tbk.

Badan usaha ini bergerak dalam jasa komersial area.

Berdasarkan akta pendirian PT Sinergi Colomadu No.08 tanggal 8 April 2017 oleh notaris Ilmiawan Dekrit S. S.H., M.H., tentang setoran modal Rp.42.000.000.000, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar 10%.

Anggaran Dasar entitas tersebut telah mengalami perubahan. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 08 tanggal 7 Juni 2023 oleh Eret Hartanto, S.H., Notaris di Surakarta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0038783.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 9 Juli 2023, menyetujui keputusan Perusahaan menerbitkan saham seri B yang merupakan saham biasa sejumlah 2.750.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp12 per lembar saham atau sebesar Rp33.000.000.000 yang dibayarkan dengan cara konversi utang menjadi modal.

PT Jasamarga Restarea Batang

PT Jasamarga Restarea Batang adalah badan usaha hasil kerjasama antara PT Jasamarga Properti, PT PP (Persero) Tbk, PTPN IX dan PT PP Properti Tbk. Badan usaha ini bergerak dalam Real estate dan perdagangan. Berdasarkan Akta No.129 PT Jasamarga Restarea Batang tanggal 8 Januari 2019. Perseroan memiliki penyertaan saham sebesar 10% oleh notaris Umichamidah, SH.,M.Kn.

Berdasarkan akta perubahan No. 58 tahun 2023 notaris Emmyra Fauzia Kariana SH., M.Kn bahwa modal dasar entitas meningkat menjadi Rp85.030.259.600 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti adalah sebesar 3,12%.

PT PP Sinergi Banjaratma

PT PP Sinergi Banjaratma adalah badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero) Tbk, PT Jasamarga Properti, PT Waskita Karya (Persero), PTPN IX, PT RNI (Persero) dan PT PP Properti Tbk. Badan usaha ini bergerak dalam Real estate dan Perdagangan. Berdasarkan Akta No.02 PT PP Sinergi Banjaratma tanggal 7 Februari 2019. Perseroan memiliki penyertaan saham sebesar 10% oleh notaris Ni Nyoman Rai Sumawati H, SH.,M.Kn.

Berdasarkan berita acara rapat umum pemegang saham luar biasa PT PP Sinergi Banjaratma No. 5 pada tanggal 29 Agustus 2023 oleh Notaris Ni Nyoman Rai Sumawati, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, bahwa modal dasar entitas menjadi Rp162.009.569.440 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti Tbk menjadi 3,11% atau senilai Rp6.342.461.500.

PT Hotel Karya Indonesia

Merupakan kerjasama antara Perusahaan, PT Wijaya Karya Realti, PT Waskita Karya Realti, dan PT HK Realtindo. Badan usaha ini bergerak dalam Jasa, Pembangunan dan Perdagangan. Berdasarkan Akta PT Hotel Karya Indonesia No.10 tanggal 10 Oktober 2018 notaris Cintya Ayu Rishanty, SH., M.Kn. Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar 25%.

Berdasarkan akta perubahan No. 12 tanggal 15 Mei 2023 notaris Edi Priyono, S.H bahwa modal dasar entitas menjadi Rp208.300.000.000 dengan komposisi kepemilikan saham PT PP Properti Tbk adalah 10,56% atau senilai Rp5.500.000.000.

17. PROPERTI INVESTASI

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Saldo awal	762.380.627.732
Penambahan	322.194.016
Penurunan nilai investasi	-
Reklasifikasi	(12.041.326.954)
Jumlah	750.661.494.794

Properti investasi merupakan bangunan mall dan bangunan gedung parkir milik PT HKM yang beralamat di Jl. Jenderal Sudirman, Kel. Kelandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, Provinsi Kalimantan Timur dan bangunan mall dan bangunan gedung parkir milik PT GSN yang beralamat di Jl. Kapas Krampung, Kel. Tambakrejo, Kec. Simokerto, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Nilai Wajar Properti Investasi

Laporan penilaian nilai wajar properti investasi dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang ditentukan berdasarkan transaksi terkini dalam ketentuan yang wajar dan Peraturan Baepam-LK No. VIII.C.4 tentang pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian aset di pasar modal. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan nilai pasar dan pendekatan biaya. Rincian dari laporan penilaian sebagai berikut:

	PT Hasta Kreasimandiri
	2026
Nama penilai	Danu Adi Nugroho, SE., MAPPI (Cert)
Partner	Dasa'at. Yudistira & Rekan
Nomor Laporan	00026/2.0041-16/PI/05/0606/1/II/2026
Tanggal Laporan	23 Februari 2026/ February 23, 2026
Tanggal Penilaian	30 November 2025/ November 30, 2025

PT Sinergi Colomadu

PT Sinergi Colomadu is a joint venture between PT PP (Persero) Tbk, PT Jasa Marga (Persero) Tbk, PT PP Property Tbk, and PT Taman Wisata Candi (Persero) Tbk.

This entity's business activity is engaged in commercial area services.

Based on deed of establishment PT Sinergi Colomadu No.08 dated April 8, 2017 by notary Ilmiawan Dekrit S. S.H., M.H., regarding capital payment Rp.42,000,000,000, the Company has a 10% share ownership.

The Entity's Articles of Association have been amended. Based on Deed of Meeting Resolution Statement No. 08 dated June 7, 2023 by Eret Hartanto, S.H., Notary in Surakarta which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-0038783.AH.01.02.TAHUN 2023 dated July 9, 2023, approve the Company's decision to issue series B shares which are ordinary shares in the amount of 2,750,000,000 shares with a par value of Rp12 per share or amounted to Rp33,000,000,000 paid by converting debt to equity.

PT Jasamarga Restarea Batang

PT Jasamarga Restarea Batang is a collaborative business entity between PT Jasamarga Restarea Batang, PT PP (Persero) Tbk, PTPN IX dan PT PP Properti Tbk. This business entity is engaged in real estate and trading. Based on Deed of Establishment No.129 PT Jasamarga Restarea Batang dated January 8, 2019. The Company has a 10% share ownership by notary Umichamidah, SH.,M.Kn.

Based on Deed of Amendment No. 58 of 2023 made before Notary Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., the Company's authorized capital was increased to Rp85,030,259,600, with PT PP Properti Tbk holding a 3.12% ownership interest.

PT PP Sinergi Banjaratma

PT PP Sinergi Banjaratma is a collaborative business entity between PT PP Properti Tbk, PT PP (Persero) Tbk, PT Jasamarga Properti, PT Waskita Karya (Persero), PTPN IX, dan PT RNI (Persero). This business entity is engaged in real estate. Based on Deed of Establishment No.02 PT PP Sinergi Banjaratma dated February 7, 2019. The Company has a 10% share ownership by notary Ni Nyoman Rai Sumawati, SH.,M.Kn.

Based on the minutes of the extraordinary general meeting of shareholders of PT PP Sinergi Banjaratma No. 5 on August 29, 2023 by Notary Ni Nyoman Rai Sumawati, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, that the authorized capital of the entity became Rp162,009,569,440 with the composition of share ownership of PT PP Properti Tbk to 3,11% or amounted to Rp6,342,461,500.

PT Hotel Karya Indonesia

This represents the cooperation between the Company, PT Wijaya Karya Realti, PT Waskita Karya Realti and PT HK Realtindo. Based on Deed of Establishment PT Hotel karya Indonesia No.10 dated October 10, 2018 of Notary Cintya Ayu Rishanty, SH., M.Kn. The Company has 25% ownership interest.

Based on deed of amendment No. 12 dated May 15, 2023 notary Edi Priyono, S.H that the authorized capital of the entity is IDR 208,300,000,000 with the composition of share ownership of PT PP Properti Tbk being 10.56% or IDR 5,500,000,000.

17. INVESTMENT PROPERTIES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	646.662.120.000	Beginning balance
	-	Addition
	(90.260.880.370)	Decrease in investment value property and equipment
	205.979.388.102	Reclassification
	762.380.627.732	Total

Investment properties represent a mall building and parking building owned by PT HKM located at Jl. Jenderal Sudirman, Kel. Kelandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, East Kalimantan Province and a mall building and parking building owned by PT GSN located at Jl. Kapas Krampung, Kel. Tambakrejo, Kec. Simokerto, Kota Surabaya, East Java Province.

Fair Value of Investment Property

The valuation of investment properties was performed in accordance with the Indonesian Appraisal Standards (SPI), referring to recent arm's length market transaction and Baepam-LK's rule No. VIII.C.4 regarding valuation and presentation of asset valuation report in capital market. Appraisal methods were based on the market value and cost approaches. The details of the valuation report are as follows:

PT Gitanusa Sarana Niaga						
2026			2025			
Nama penilai	Zulfikar, S.E., MAPPI (Cert)		Zulfikar, S.E., MAPPI (Cert)		Appraiser	
Partner	Dasa'at. Yudistira & Rekan		Dasa'at. Yudistira & Rekan		Partner	
Nomor Laporan	00020/2.0041-04/PI/03/0664/1/II/2026		00020/2.0041-04/PI/03/0664/1/II/2026		Report no.	
Tanggal Laporan	5 Februari 2026/ February 6, 2026		5 Februari 2026/ February 6, 2026		Report date	
Tanggal Penilaian	31 Desember 2025/ December 31, 2025		31 Desember 2025/ December 31, 2025		Valuation date	
Keuntungan (kerugian) yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi Grup, dicatat pada laba rugi dengan rincian sebagai berikut:			Gain (loss) arising from changes in the fair value of the Group's investment properties, is recorded in profit and loss with detail as follow:			
Jumlah tercatat/ Total carrying value			Nilai Pasar/ Market value		Keuntungan (kerugian) revaluasi/ Gain (loss) on revaluation	
30 Juni 2026/ June 30, 2026			30 Juni 2026/ June 30, 2026		30 Juni 2026/ June 30, 2026	
31 Desember 2025/ December 31, 2025			31 Desember 2025/ December 31, 2025		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Bangunan dan Prasarana/ Building and Facilities	750.661.494.794	762.380.627.732	750.661.494.794	762.380.627.732	-	-
Perusahaan dan entitas anak telah mengasuransikan aset tetap vital yang dimilikinya. Nilai pertanggungan untuk aset tetap yang sudah diasuransikan adalah sebagai berikut:			The Company and its subsidiaries have been insuring their vital fixed assets. The value of insured for fixed assets that are already insured are as follow:			
Perusahaan Penanggung/ Insurance Company	Nomor Polis/ Certificate Number		Jangka Waktu/ Period of Insurance	Nilai Pertanggungan/ Insurance Policy		
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001089.00		21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	374.014.615.962		
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001062.00		21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	30.325.509.402		
Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.			Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.			

18. ASET TETAP - BERSIH

18. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

30 Juni 2026/ June 30, 2026						
	Saldo Awal/ Beg. Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan/ At Cost						
Tanah dan Hak atas Tanah/ Land and Rights to Land	142.182.060.000		-	-	-	142.182.060.000
Bangunan dan Prasarana/ Building and Facilities	146.144.452.379	5.854.896.667	-	-	-	151.999.349.046
Mesin dan Peralatan/ Machinery & Equipment	1.480.963.932	267.600.000	-	-	-	1.748.563.932
Aset Hotel/ Assets Hotel	46.394.859.263	517.161.926	-	-	-	46.912.021.189
Peralatan Kantor/ Office Equipment	10.250.733.610		(436.090.420)	-	-	9.814.643.190
Kendaraan/ Vehicles	1.036.743.531	483.989.980	-	-	-	1.520.733.511
Sub jumlah/ Sub total	347.489.812.715	7.123.648.573	(436.090.420)	-	-	354.177.370.868
Aset tetap dalam pembangunan/ Assets in Construction						
Bangunan/ Building	2.577.497.178	609.592.297	-	-	-	3.187.089.475
Jumlah Biaya Perolehan/ Total at Cost	350.067.309.893	7.733.240.870	(436.090.420)	-	-	357.364.460.343
30 Juni 2026/ June 30, 2026						
	Saldo Awal/ Beg. Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Akumulasi Penyusutan/ Accumulated Depreciation						
Bangunan dan Prasarana/ Building and Facilities	31.442.010.846	12.578.121.647	-	-	-	44.020.132.493
Mesin dan Peralatan/ Machinery & Equipment	1.069.484.765	43.362.498	-	-	-	1.112.847.263
Aset Hotel/ Assets Hotel	45.699.708.904	75.337.062	-	-	-	45.775.045.966
Peralatan Kantor/ Office Equipment	8.690.531.686	95.514.774	-	-	-	8.786.046.460
Kendaraan/ Vehicles	713.616.667	46.907.658	-	-	-	760.524.325
Jumlah Akumulasi Penyusutan/ Total Accumulated Depreciation	87.615.352.868	12.839.243.639	-	-	-	100.454.596.507
Nilai Buku/ Net Book Value	262.451.957.025					256.909.863.835

31 Desember 2025/ December 31, 2025						
	Saldo Awal/ Beg. Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan/ At Cost						
Tanah dan Hak atas Tanah/ Land and Rights to Land	171.472.850.000		(31.421.440.000)		2.130.650.000	142.182.060.000
Bangunan dan Prasarana/ Building and Facilities	134.556.221.931	1.401.625.600	(1.281.110.000)		11.467.714.848	146.144.452.379
Mesin dan Peralatan/ Machinery & Equipment	1.063.163.932			417.800.000		1.480.963.932
Aset Hotel/ Assets Hotel	46.394.859.263					46.394.859.263
Peralatan Kantor/ Office Equipment	9.792.896.945	457.836.665				10.250.733.610
Kendaraan/ Vehicles	1.036.743.531					1.036.743.531
Sub jumlah/ Sub total	364.316.735.602	1.859.462.265	(32.702.550.000)	417.800.000	13.598.364.848	347.489.812.715
Aset tetap dalam pembangunan/ Assets in Construction						
Bangunan/ Building	170.998.211.615	1.168.701.589	(42.772.256.849)	(126.817.159.177)		2.577.497.178
Jumlah Biaya Perolehan/ Total at Cost	535.314.947.217	3.028.163.854	(75.474.806.849)	(126.399.359.177)	13.598.364.848	350.067.309.893

31 Desember 2025/ December 31, 2025						
	Saldo Awal/ Beg. Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Akumulasi Penyusutan/ Accumulated Depreciation						
Bangunan dan Prasarana/ Building and Facilities	18.761.521.569	12.680.489.277				31.442.010.846
Mesin dan Peralatan/ Machinery & Equipment	1.063.163.932	6.320.833				1.069.484.765
Aset Hotel/ Assets Hotel	45.300.662.733	399.046.171				45.699.708.904
Peralatan Kantor/ Office Equipment	8.180.036.677	510.495.009				8.690.531.686
Kendaraan/ Vehicles	650.050.723	63.565.944				713.616.667
Jumlah Akumulasi Penyusutan/ Total Accumulated Depreciation	73.955.435.634	13.659.917.234	-	-	-	87.615.352.868
Nilai Buku/ Net Book Value	461.359.511.583					262.451.957.025

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated as follow:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Harga Pokok Penjualan (catatan 35)	6.927.522.747	13.546.558.590	Cost of Goods Sold (notes 37)
Beban Usaha (catatan 36)	25.051.254	113.358.644	Operating Expense (notes 38)

Penilaian Nilai Wajar

Fair Value Assessment

Penilaian nilai wajar tanah dan bangunan yang dimiliki Perusahaan dilakukan oleh penilai independen.

The fair value assessment of land and buildings owned by the Company was conducted by an independent appraiser.

Perusahaan/ The company					
2026		2025			
Nama penilai	Zulfikar, S.E., MAPPI (Cert)	Zulfikar, S.E., MAPPI (Cert)		Appraiser	
Partner	Dasa'at. Yulistira & Rekan	Dasa'at. Yulistira & Rekan		Partner	
Nomor Laporan	00031/2.0041-04/PI/03/0664/1/II/2026	00031/2.0041-04/PI/03/0664/1/II/2026		Report no.	
Tanggal Laporan	24 Februari 2026/ February 24, 2026	24 Februari 2026/ February 24, 2026		Report date	
Tanggal Penilaian	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2025/ December 31, 2025		Valuation date	

Grup telah mengasuransikan aset tetap utama yang dimilikinya. Nilai pertanggungan untuk aset tetap yang sudah diasuransikan adalah sebagai berikut:

The Group have been insuring their primary fixed assets. The value of insured for fixed assets that are already insured are as follow:

Perusahaan Asuransi/ Insurance Company	Nomor Polis/ Certificate Number	Jangka Waktu/ Period	Nilai Pertanggungan/ Sum Insured
PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk	9901250009744	1 Oktober 2025 - 1 Oktober 2026/ October 1, 2025 - October 1, 2026	120.000.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001094.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	5.500.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001093.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	2.200.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001093.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	1.100.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001097.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	1.650.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001098.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	2.200.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001096.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	1.379.730.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001088.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	256.185.310.800
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2025.001100.00	21 Agustus 2025 - 21 Agustus 2026/ August 21, 2025 - August 21, 2026	2.200.000.000

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

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

19. ASET TIDAK BERWUJUD

19. INTANGIBLE ASSETS

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Subjumlah			Subtotal
Use right entitas non pengendali di entitas anak	25.000.000.000	25.000.000.000	Use right non - controlling entity in subsidiaries
- PT PPRO BIJB Aerocity Development			- PT PPRO BIJB Aerocity Development
Brand Equity Perusahaan di entitas anak	6.750.000.000	6.750.000.000	Company Brand Equity in subsidiaries
- PT Limasland Realty Cilegon			- PT Limasland Realty Cilegon
Subjumlah	31.750.000.000	31.750.000.000	Subtotal
Dikurangi :			Less:
Penurunan nilai	(17.916.295.421)	(17.916.295.421)	Impairment losses
Subjumlah - bersih	13.833.704.579	13.833.704.579	Subtotal - netto
 Perangkat lunak akuntansi	-	806.155.083	Accounting Software
Dikurangi :			Less :
Amortisasi perangkat lunak	-	(806.155.083)	Amortization
Subjumlah - bersih	-	-	Subtotal - netto
Jumlah	13.833.704.579	13.833.704.579	Total

Aset tidak berwujud berupa software akuntansi Perusahaan dan diamortisasikan selama 5 tahun.

Intangible assets in form of the Company's accounting software which was amortized for 5 year.

Aset takberwujud berupa hak guna PT BIJB Aerocity Development di Bandara Internasional Kertajati, Majalengka, Jawa Barat yang diperoleh dari akuisisi PT PPRO BIJB Aerocity Development.

Intangible assets in form "use rights" of PT BIJB Aerocity Development at Kertajati International Airport, Majalengka, West Java which were obtained from the acquisition of PT PPRO BIJB Aerocity Development.

Aset tidak berwujud berupa brand equity atas Perusahaan yang dicatat sebagai setoran modal di grup - PT Limasland Realty Cilegon.

Intangible assets in form brand equity of the Company which were recognized as capital in the group - PT Limasland Realty Cilegon.

20. UTANG USAHA

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pihak Berelasi	
PT PP (Persero) Tbk	846.589.825.802
PT PP Presisi Tbk	39.046.285.860
PT PP Urban	4.946.009.938
Jumlah Utang Usaha- Pihak Berelasi	890.582.121.600
Pihak Ketiga	
Davy Sukamta	1.733.636.142
PT Indonesia Pondasi Raya	13.211.336.011
PT Persada Mandiri Sukses	4.255.156.613
PT Solusi Bangun Beton	3.096.622.750
PT Merak Jaya Beton	3.250.772.837
PT Citra Mandiri Cipta	2.655.072.116
PT Tribuana Teknik Mandiri	1.503.242.822
PT Bimantara Jaya Nusantara	1.257.871.836
PT Sinar Surya Alumindo	856.910.473
Lain-lain di bawah Rp 5 miliar	277.846.917.346
Belum difakturkan	40.649.618.281
Jumlah Utang Usaha- Pihak Ketiga	350.823.162.017
JUMLAH UTANG USAHA	1.241.405.283.617

21. UTANG LAIN - LAIN

a. Utang Lain-lain Jangka Pendek

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pihak Ketiga	
Lain-Lain	34.886.974.220
Jumlah Utang Lain-lain Jangka Pendek	34.886.974.220

b. Utang Lain-lain Jangka Panjang

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pihak Ketiga	
PT Aneka Bangun Mulia Jaya	122.004.625.000
PT Grahabuana Cikarang	5.688.000.000
Tn. Andre Mirza Hartawan	3.499.314.353
Lain-lain	830.479.200
Jumlah Utang Lain-lain Jangka Panjang	132.022.418.553

PT PP (Persero) Tbk

Utang lain-lain kepada PT PP (Persero) Tbk merupakan pinjaman untuk kegiatan operasional sesuai perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- Surat perjanjian No.18/PERJ/PPRO/DIR/2021 dengan tingkat bunga sebesar 9,5%.
- Surat perjanjian No. 14/PERJ/PPRO/DIR/2024 dengan tingkat bunga sebesar 9,5% dan jatuh tempo sampai dengan 24 Juli 2026.
- Berdasarkan surat perjanjian No. 11/PERJ/PPRO/DIR/2024 dengan tingkat bunga sebesar 9,5% dan jatuh tempo sampai dengan 28 Agustus 2028.
- Berdasarkan surat perjanjian No. 13/PERJ/PPRO/DIR/2024 dengan tingkat bunga sebesar 10% dan jatuh tempo sampai dengan 22 Desember 2029.
- Berdasarkan surat perjanjian No. 12/PERJ/PPRO/DIR/2024 dengan tingkat bunga sebesar 9,5% dan jatuh tempo sampai dengan 24 Januari 2032.
- Perjanjian No. 1038/EXT/DIR/PPRO/2022 dengan tingkat bunga sebesar 9,5% dan jatuh tempo sampai dengan 22 November 2025.

Perusahaan menerapkan mekanisme konversi perpetual loan berdasarkan Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim sebesar (catatan 50).

Utang kepada pemegang saham sebesar Rp2.001.378.507.589 dikonversi menjadi *Perpetual Loan* dengan tingkat bunga 0,75% per tahun, serta diterbitkan dengan tidak mempunyai batas waktu atau sampai dengan dilaksanakannya Opsi Beli yaitu sampai dengan tahun ke-28 (termasuk *grace period*). Dengan demikian perusahaan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan penebusan saldo pokok namun memiliki hak untuk, atas keputusannya sendiri sepenuhnya, melakukan penebusan baik seluruh maupun sebagian.

Tn. Irawan Tjahjadi

Utang lain-lain kepada Tn. Irawan Tjahjadi merupakan utang atas pembelian tanah Rancasari seluas 89.890 m² yang terletak di Rancasari Kota Bandung – Jawa Barat. Proses pembelian tanah sudah diikat dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Pada tanggal 24 Mei 2024, Perusahaan sepakat dan menandatangani Perjanjian Pengakhiran Kerja Sama Pengembangan dan Pembelian Lahan No.48/PERJ/PPRO/DIR/2024. Adapun objek pengakhiran perjanjian sebagai berikut:

20. TRADE PAYABLES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	852.519.954.682
	33.265.678.614
	4.946.009.938
	890.731.643.234
	1.733.636.142
	13.211.336.011
	4.255.156.613
	3.216.277.750
	3.336.661.727
	2.655.072.116
	1.503.242.822
	1.257.871.836
	858.125.473
	282.185.735.878
	40.649.618.281
	355.368.739.439
	1.246.100.382.673

Related Parties

PT PP (Persero) Tbk
PT PP Presisi Tbk
PT PP Urban

**Total Trade Payables-
Related Parties**

Third Parties

Davy Sukamta
PT Indonesia Pondasi Raya
PT Persada Mandiri Sukses
PT Solusi Bangun Beton
PT Merak Jaya Beton
PT Citra Mandiri Cipta
PT Tribuana Teknik Mandiri
PT Bimantara Jaya Nusantara
PT Sinar Surya Alumindo
Other below Rp 5 billion
Unbilled

**Total Trade Payables-
Related Parties**

TOTAL TRADE PAYABLES

21. OTHER PAYABLES

a. Other Short Term-Payables

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	34.785.538.481
	34.785.538.481

Third Parties

Others

**Total Other Short Term-
Payables**

b. Other Long Term-Payables

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	121.874.625.000
	5.688.000.000
	3.499.314.353
	960.479.201
	132.022.418.554

Third Parties

PT Aneka Bangun Mulia Jaya
PT Grahabuana Cikarang
Tn. Andre Mirza Hartawan
Lain-lain

**Total Other Long Term-
Payables**

PT PP (Persero) Tbk

Other payables to PT PP (Persero) Tbk represent loans for operational activities in accordance with the agreements as follow:

- Agreement letter No.18/PERJ/PPRO/DIR/2021 with an interest rate of 9.5%.
- Agreement letter No. 14/PERJ/PPRO/DIR/2024 with an interest rate of 9.5% and a maturity date of July 24, 2026.
Based on agreement letter No. 11/PERJ/PPRO/DIR/2024 with an interest rate of 9.5% and a maturity date of August 28, 2028.
- Based on agreement letter No. 13/PERJ/PPRO/DIR/2024 with an interest rate of 10% and a maturity date of Desember 22, 2029.
- Based on agreement letter No. 12/PERJ/PPRO/DIR/2020 with an interest rate of 9.5% and a maturity date of January 24, 2032.
- Agreement letter No. 1038/EXT/DIR/PPRO/2022 with an interest rate of 9.5% and a maturity date of November 22, 2025.

The Company applies a perpetual loan conversion mechanism based on Decision No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 as determined by the Panel of Judges (Note 50).

Debt to shareholders amounting to Rp2,001,378,507,589 was converted into a Perpetual Loan with an interest rate of 0.75% per annum. The loan was issued without a maturity date or until the exercise of the Call Option, which is up to the 28th year (including the grace period). Accordingly, the company has no obligation to redeem the principal balance but retains the right, at its sole discretion, to redeem it either in whole or in part.

Tn. Irawan Tjahjadi

Other payable to Mr. Irawan Tjahjadi represent payable for purchase of the Rancasari land area of 89,890 sqm located on Bandung City – West Java. Land acquisition process has been made under PPJB (Sale and Purchase Binding Agreement).

On May 24, 2024, the Company agreed to and signed the Termination Agreement for Land Development and Purchase Cooperation No. 48/PERJ/PPRO/DIR/2024. The termination applies to the following agreements:

- Perjanjian Pra-Pengikatan Jual No. 32/PERJ/PP-PROP/DIR/2019 tanggal 26 November 2019;
- Perjanjian Investasi Pengembangan Lahan No. 39/PERJ/PP-PROP/DIR/2019 tanggal 30 Desember 2019;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 30 Desember 2019;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 15 tanggal 30 Desember 2019;
- Perjanjian Pinjam Pakai No. 6/PERJ/PPP/PROP/DIR/2020 tanggal 14 Januari 2020; dan
- Perjanjian Pinjam Pakai No. 5/PERJ/PPP/PROP/DIR/2020 tanggal 14 Januari 2020.

Atas perjanjian diatas, Perusahaan telah membayar sebesar Rp27.500.000.000 yang akan dikonversi menjadi lahan seluas 8.462 m² dan akan ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Jual Beli dengan Kuasa Jual yang berada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1693 seluas 74.641 m² (Catatan 13).

PT Aneka Bangun Mulia

Utang kepada PT Aneka Bangun Mulia Jaya merupakan utang atas pembelian tanah seluas 41.634 m² yang terletak di Surabaya. Proses pembelian tanah sudah diikat dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Perusahaan menerapkan mekanisme penjualan bersama dalam jangka waktu 1 tahun dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (catatan 50).

Lain-lain

Utang lain-lain kepada PT Grahabuana Cikarang merupakan utang PT PP Properti Jababeka Residen kepada pemegang saham.

22. UTANG PAJAK

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pajak Penghasilan:	
Pasal 21	15.762.491.382
Pasal 23	9.745.264.762
Pasal 22	345.640.607
Pasal 29	10.783.780.577
Pajak penghasilan final	228.103.379.463
Pajak bumi dan bangunan	3.709.476.637
Pajak hotel dan restoran (PB 1)	1.269.495.551
PPN keluaran	263.745.747.895
Jumlah Utang PPH	533.465.276.873

23. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Beban Bunga	338.021.903.498
Beban Umum	191.864.658.350
Beban Pihak Ketiga Lainnya	105.014.669.925
Beban Gaji dan Insentif Karyawan	9.547.866.429
Beban Pemeliharaan Fisik	3.173.258.118
JUMLAH BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR	647.622.356.321

Beban bunga merupakan beban yang masih harus dibayar atas pinjaman kepada PT PP (Persero) Tbk. Atas beban bunga ini, Perusahaan menerapkan mekanisme konversi perpetual loan dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (catatan 50).

Beban umum merupakan beban kegiatan operasional kantor yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar.

Beban pihak ketiga lainnya yang masih harus dibayar merupakan utang pembelian barang-barang kebutuhan proyek yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar.

Beban gaji dan insentif karyawan yang masih harus dibayar merupakan gaji karyawan yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar, pencadangan atas biaya insentif karyawan berdasarkan surat bersamaan direksi yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar.

Beban pemeliharaan fisik yang masih harus dibayar merupakan pencadangan biaya tahun berjalan yang akan dikeluarkan pada masa pemeliharaan proyek.

Perusahaan menerapkan mekanisme konversi perpetual loan atas beban bunga pinjaman kepada PT PP (Persero) Tbk, dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (catatan 50).

24. UANG MUKA PELANGGAN

Merupakan saldo uang muka dari penyewa kios dan konsumen per 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 yang terdiri dari:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Perusahaan	668.962.687.220
Entitas anak:	
PT PPRO Sampurna Jaya	120.584.819.375
PT PPRO BIJB Aerocity Development	20.410.138.359
PT Grahaprima Realtindo	24.446.220.698
PT PP Properti Suramadu	12.760.687.921
PT PP Properti Jababeka Residen	21.032.805.842
PT Wisma Seratus Sejahtera	5.018.561.911
PT Limasland Realty Cilegon	15.997.396.968
JUMLAH UANG MUKA PELANGGAN	889.213.318.294

- Pre-Sale Agreement No. 32/PERJ/PPP/PROP/DIR/2019 dated November 26, 2019;
- Land Development Investment Agreement No. 39/PERJ/PPP/PROP/DIR/2019 dated December 30, 2019;
- Deed of Sale and Purchase Agreement No. 14 dated December 30, 2019;
- Deed of Sale and Purchase Agreement No. 15 dated December 30, 2019;
- Lease Agreement No. 6/PERJ/PPP/PROP/DIR/2020 dated January 14, 2020; and
- Lease Agreement No. 5/PERJ/PPP/PROP/DIR/2020 dated January 14, 2020.

Under these agreements, the Company has made a payment of Rp27,500,000,000, which will be converted into 8,462 sqm of land. This will be followed by the signing of a Sale and Purchase Agreement with the authorized seller, covering 74,641 sqm under Right to Build Certificate (SHGB) No. 1693 (Note 13).

PT Aneka Bangun Mulia

Payable to PT Aneka Bangun Mulia Jaya represent payable for purchase of the land area of 41,634 sqm, located on Surabaya. Land acquisition process has been bind under PPJB (Sale and Purchase Binding Agreement).

The Company applies a joint sale mechanism with Decision No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 as determined by the Panel of Judges (Note 50).

Lain-lain

Other payables to PT Grahabuana Cikarang represent PT PP Properti Jababeka Residen's debt to shareholders.

23. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	339.219.540.382	Interest Expense
	135.249.810.300	General Expenses
	96.489.364.261	Other Third Parties Expenses
	10.237.734.568	Employees Salaries and Incentives
	3.217.977.686	Project Maintenance Expense
TOTAL ACCRUED EXPENSES	584.414.427.197	

Interest accrued expense represent interest expense on loan to PT PP (Persero) Tbk. On these interest expenses, the Company applies a perpetual loan conversion mechanism with Decision No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 as determined by the Panel of Judges (Note 50).

General expense represent office operational activity that has not been paid on the date of the financial position.

Other accrued third parties expenses represent goods purchase debt needed by the project which at the report date the financial position has not been paid.

Accrued employees salaries and incentives expenses represent salaries of employees who have not been paid on the date of the financial position, reserves for employee incentive costs based on the directors' decree which at the date of the statement of financial position have not been paid.

Accrued physical maintenance expense represent a backup of current year costs that will be incurred during the project maintenance period.

The Company applies a perpetual loan conversion mechanism for interest expense on loan to PT PP (Persero) Tbk with Decision No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 as determined by the Panel of Judges (Note 50).

24. ADVANCES FROM CUSTOMER

Represent advances received from customers and workshop tenants as of June 30, 2026 and December 31, 2025 consist of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	668.834.614.169	The Company
		Subsidiaries:
	154.778.133.682	PT PPRO Sampurna Jaya
	20.415.138.359	PT PPRO BIJB Aerocity Development
	24.857.109.044	PT Grahaprima Realtindo
	13.004.899.031	PT PP Properti Suramadu
	23.114.884.788	PT PP Properti Jababeka Residen
	3.464.920.356	PT Wisma Seratus Sejahtera
	15.997.378.950	PT Limasland Realty Cilegon
TOTAL ADVANCES FROM CUSTOMER	924.467.078.379	

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	Line Business:
Jenis Usaha:			Realty
Realty	889.213.318.294	924.467.078.379	Total
Jumlah	889.213.318.294	924.467.078.379	Less:
Dikurangi:			non-current portion
bagian tidak lancar	(393.299.363.757)	(399.787.309.665)	Total current maturity
Jumlah bagian lancar	495.913.954.537	524.679.768.714	

25. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Akun ini merupakan pendapatan yang diterima dimuka atas sewa dan biaya layanan penyewa untuk periode yang berakhir 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing terdiri dari :

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pendapatan Sewa Ruang Perusahaan	19.205.527.774
Pendapatan Sewa Diterima Dimuka	
Entitas Anak	
- PT Gitanusa Sarana Niaga	6.072.598.253
- PT Hasta Kreasimandiri	2.225.888.344
- PT Wisma Seratus Sejahtera	9.759.769
JUMLAH PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA	27.513.774.140

25. UNEARNED REVENUE

This account represents unearned revenues and service charge of rent for periods ended June 30, 2026 dan 31 December 31, 2025 consist of :

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Revenues space rental The Company	19.819.118.318	Revenues space rental The Company
Revenue Rent Space Paid in Advances		Revenue Rent Space Paid in Advances
Subsidiaries		Subsidiaries
- PT Gitanusa Sarana Niaga	6.355.214.630	- PT Gitanusa Sarana Niaga
- PT Hasta Kreasimandiri	2.272.006.023	- PT Hasta Kreasimandiri
Revenues from marketplace rental	68.318.323	Revenues from marketplace rental
TOTAL UNEARNED REVENUE	28.514.657.294	TOTAL UNEARNED REVENUE

26. UANG JAMINAN

Akun ini merupakan uang jaminan atas sewa ruangan untuk tahun yang berakhir 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing terdiri dari :

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Entitas Anak -	
PT Gitanusa Sarana Niaga	5.789.036.490
PT PPRO BIJB Aerocity Development	5.203.643
PT Grahaprima Realtindo	305.808.244
Perusahaan	1.815.662.531
JUMLAH UANG JAMINAN	7.915.710.908

26. GUARANTEE

This account represents security deposit of rental room for years ended June 30, 2026 and December 31, 2025 consist of :

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Subsidiaries -		Subsidiaries -
PT Gitanusa Sarana Niaga	5.619.302.569	PT Gitanusa Sarana Niaga
PT PPRO BIJB Aerocity Development	5.203.643	PT PPRO BIJB Aerocity Development
PT Grahaprima Realtindo	286.360.062	PT Grahaprima Realtindo
The Company	1.350.774.603	The Company
TOTAL GUARANTEE	7.261.640.877	TOTAL GUARANTEE

27. LIABILITAS PROGRAM IMBALAN KERJA

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Imbalan pasca kerja sesuai UU Ketenagakerjaan No. 13/2003	11.402.388.697
Manfaat jangka panjang lainnya	1.624.718.572
Liabilitas-Bersih	13.027.107.269

27. LIABILITIES OF EMPLOYMENT BENEFITS

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Post-employment benefits under Labor Law No. 13/2003	11.402.388.697	Post-employment benefits under Labor Law No. 13/2003
Other long-term benefits	878.156.699	Other long-term benefits
Net liability	12.280.545.396	Net liability

Imbalan Pasca Kerja

Grup menyelenggarakan program pemutusan hubungan kerja sesuai Undang- undang Ketenagakerjaan No. 13, 2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UU Ketenagakerjaan") pada tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan pasal 81 dan Pasal 185(b) Undang-undang No.11/2020 tentang Cipta Kerja sejak tahun 2021.

Post-Employment Benefits

The Group provides post-employment benefit program to employees in accordance with Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 (the "Labor Law") in 2020 and Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 on Job Creation (Cipta Kerja) from 2021.

Pendanaan terkait program manfaat karyawan entitas anak dikelola oleh PT Asuransi Jiwa IFG (IFG Life). Jumlah karyawan yang berhak memperoleh manfaat tersebut sampai dengan 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebanyak 122 dan 134 karyawan.

The fund of employee benefit program of the subsidiaries is managed by PT Asuransi Jiwa IFG (IFG Life). The total number of employees eligible for the benefits until June 30, 2026 and December 31, 2025 is 122 and 134 employees, respectively.

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi komprehensif konsolidasian adalah sebagai berikut:

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

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Biaya Jasa:			Service cost:
Biaya jasa kini	1.984.556.356	1.984.556.356	Current service costs
Biaya jasa lalu dan keuntungan (kerugian) atas penyelesaian dan kurtailmen	(1.069.947.596)	(1.069.947.596)	Past service costs and profits (losses) for settlement and curtailment
Biaya bunga	644.541.179	644.541.179	Interest costs
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	1.559.149.939	1.559.149.939	Components of defined benefit costs recognized in profit or loss
Biaya Jasa:			
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	733.499.815	733.499.815	Actuarial losses arising from change financial assumptions
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(21.784.910)	(21.784.910)	Actuarial gain and (losses) arising from experience adjustments
Imbal hasil aset program	19.161.427	19.161.427	
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	730.876.332	730.876.332	Component of defined benefit costs recognized in other comprehensive income
Jumlah	2.290.026.271	2.290.026.271	Total

Liabilitas imbalan pasca kerja Perusahaan sehubungan dengan program manfaat karyawan yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Nilai Kini Kewajiban	13.781.662.141
Nilai Wajar Aset Program	(2.379.273.444)
Status pendanaan	11.402.388.697
Liabilitas bersih yang timbul dari dari kewajiban imbalan pasti	11.402.388.697

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Kewajiban imbalan pasti – Awal	16.730.658.476
<u>Biaya Imbalan Pasti:</u>	
Biaya Jasa Kini	1.984.556.356
Biaya jasa lalu	(66.561.781)
Biaya Bunga	714.121.550
Koreksi periode lalu	(4.605.522.642)
Pengukuran kembali (keuntungan/kerugian):	
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	733.499.815
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(21.784.910)
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kuartilmen	(1.069.947.596)
Pembayaran manfaat	(2.833.270.772)
Beban Pesangon	2.215.913.645
Kewajiban imbalan pasti - akhir	13.781.662.141

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Nilai wajar aset program - Awal	2.836.328.829
<u>Hasil pengembangan Rili:</u>	
Kelebihan/kekurangan pengembangan atas bunga diskonto	179.463.169
Harapan hasil investasi	(19.161.427)
Pembayaran manfaat	(617.357.127)
Nilai wajar aset program - akhir	2.379.273.444

Manfaat jangka panjang lainnya

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Biaya jasa :	
Biaya jasa kini	197.102.255
Biaya jasa lalu dan keuntungan (kerugian) atas penyelesaian dan kurtailmen	(104.006.220)
Biaya bunga	55.838.604
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	148.934.639
Jumlah	148.934.639

Liabilitas imbalan pascakerja Grup sehubungan dengan program manfaat karyawan yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Nilai kini kewajiban	1.624.718.572
Liabilitas bersih yang timbul dari kewajiban imbalan pasti	1.624.718.572
Jumlah	1.624.718.572

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Kewajiban imbalan pasti - awal	878.156.699
Biaya imbalan pasti:	
Biaya jasa kini	931.674.054
Biaya bunga	55.838.604
Pembayaran manfaat	(240.950.785)
Kewajiban Imbalan Pasti - Akhir	1.624.718.572

The Company's post-employment benefits liability relating to the employee benefit programs included in the consolidated statement of financial position are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	13.781.662.141	Present value of funded obligations
	(2.379.273.444)	Fair Value of Asset
	11.402.388.697	Funded status
Net liability arising from defined benefit obligation	11.402.388.697	

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

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	16.730.658.476	Opening defined benefit obligation
		<u>Cost of Employee Benefit:</u>
	1.984.556.356	Current service costs
	(66.561.781)	Past service cost
	714.121.550	Interest costs
	(4.605.522.642)	
		<u>Remeasurement (gain)/losses:</u>
	733.499.815	Actuarial gain and (losses) arising from change financial assumptions
	(21.784.910)	Actuarial gains and losses arising from experience adjustments
	(1.069.947.596)	Past service costs, including gains from curtailment
	(2.833.270.772)	Benefit paid
	2.215.913.645	Severance expense
Closing defined benefits obligation	13.781.662.141	

Movements in the fair value of the plan assets were as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	2.836.328.829	Opening - fair value of plan assets
		<u>Realized development result:</u>
	179.463.169	Gain/losse development of interest discount
	(19.161.427)	Contributions from the employer
	(617.357.127)	Benefits of payment
Closing - fair value of plan assets	2.379.273.444	

Other long-term benefits

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	197.102.255	Service cost:
	(104.006.220)	Current service cost
	55.838.604	Interest cost
costs recognized in profit or loss	148.934.639	
Benefits of payment	148.934.639	
Total	148.934.639	

The Group's post-employment benefits liability relating to the employee benefit programs included in the consolidated statement of financial position are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	878.156.699	Service cost:
costs recognized in profit or loss	878.156.699	
Benefits of payment	878.156.699	
Total	878.156.699	

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

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	866.166.625	Beginning defined benefit obligation
		Service cost:
	197.102.255	Current service cost
	55.838.604	Interest cost
	(240.950.785)	Benefits paid
costs recognized in profit or loss	878.156.699	

Program imbalan pasca kerja memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko investasi, risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi; jika pengembalian aset program di bawah tingkat tersebut, hal itu akan mengakibatkan defisit program. Saat ini program tersebut memiliki investasi yang relatif seimbang pada efek ekuitas, instrumen utang dan real estat. Karena sifat jangka panjang dari liabilitas program, dewan dana pensiun perlu menetapkan bahwa bagian wajar dari aset program harus diinvestasikan pada efek ekuitas dan real estate untuk meningkatkan imbal hasil yang dihasilkan oleh dana.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program; Namun, sebagian akan di offset (saling hapus) oleh peningkatan imbal hasil atas investasi instrumen utang.

Risiko Harapan Hidup

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

Risiko Gaji

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

Perhitungan imbalan pasca kerja Perusahaan dihitung oleh aktuaris independen PT Bestama Aktuaria. Asumsi-asumsi aktuarial yang digunakan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Tingkat diskonto	6,60%
Tingkat kenaikan gaji	7,50%
Tingkat mortalitas	10,00%
Tingkat cacat	10% dari tingkat mortalitas/ 10% from mortality rate
Tingkat pengunduran diri	5%-10% pada usia 20 tahun dan menurun secara linear sampai dengan 0% pada usia pensiun normal/

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

- Jika tingkat diskonto lebih tinggi 0,50% sampai 1%, kewajiban imbalan pasti akan berkurang sebesar Rp5.890.737.987. Jika (lebih rendah) meningkat sebesar Rp7.374.660.789.
- Jika tingkat upah lebih tinggi 0,50% sampai 1% kewajiban imbalan pasti akan meningkat sebesar Rp7.360.430.080. Jika (lebih rendah) berkurang menjadi sebesar Rp5.890.077.209.

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

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

Manfaat Jangka Panjang Lainnya

Perusahaan juga memberikan manfaat jangka panjang lainnya dalam bentuk cuti berimbalan jangka panjang dan penghargaan masa kerja untuk karyawan. Jumlah karyawan yang berhak atas cuti berimbalan jangka panjang tersebut masing-masing adalah 122 dan 136 karyawan pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024.

The defined benefit pension plan expose the Company to actuarial risks such as investment risk, interest rate risk, life expectancy risk and salary risk.

Investment Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit. Currently the plan has a relatively balanced investment in equity securities, debt instruments and real estates. Due to the long-term nature of the plan liabilities, the board of the pension fund considers it appropriate that a reasonable portion of the plan assets should be invested in equity securities and in real estate to leverage the return generated by the fund.

Interest Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability; however, this will be partially offset by an increase in the return on the plan's debt investments.

Longevity Risk

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

Salary Risk

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

The cost of providing post-employment benefits of the Company is calculated by independent actuary, PT Bestama Aktuaria. The followings are the actuarial assumptions used:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	6,60%	Discount rate
	7,50%	Salary increment rate
	10,00%	Mortality rate
	10% dari tingkat mortalitas/ 10% from mortality rate	Disability rate
	5%-10% at age 20 years decreasing linearly to 0% on normal pension age	Resignation rate

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

- If the discount rate increases by 0.50% till 1%, postemployment benefits obligation will be decreasing by Rp5,890,737,987. If (decrease) increased by Rp7,374,660,789.
- If the salary rate increases by 0.5% till 1%, postemployment benefits obligation will be increasing by Rp7,360,430,080. If (decreases) decreasing by Rp5,890,077,209.

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

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

Other Long-Term Benefits

The Company also provides other long-term benefits including long service leave and long-service award benefits for its qualifying employees. The number of employees entitled to the benefits are 122 and 136 employees at December 31, 2025 and December 31, 2024, respectively.

28. UTANG BANK

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jangka Panjang	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	930.491.020.000
PT Bank SMBC Indonesia Tbk – Sindikasi	685.999.180.000
PT Bank Danamon	90.000.000.000
PT Bank Bukopin Tbk.	123.246.488.593
PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi	20.750.397.149
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana	16.707.210.742
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi	32.217.789.258
PT BPR Jawa Timur	7.527.724.770
Jumlah	1.906.939.810.512
Dampak Restrukturisasi Pinjaman yang Belum Diamortisasi	(971.993.089.161)
Amortisasi Dampak Restrukturisasi Pinjaman	87.378.222.464
Jumlah	1.022.324.943.815
Dikurangi :	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	(1.809.751.827)
PT Bank SMBC Indonesia Tbk – Sindikasi	(650.491.246)
PT Bank Danamon	(80.262.788)
PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi	(2.072.383.120)
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana	(6.686.197.576)
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi	(13.493.802.424)
PT Bank Bukopin Tbk.	(3.713.184.604)
PT BPR Jawa Timur	(3.644.562.127)
JUMLAH UTANG BANK	990.174.308.103

Rinciannya adalah sebagai berikut:

28. BANK LOANS

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Long Term		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	931.565.000.000	
PT Bank SMBC Indonesia Tbk – Sindikasi	685.999.180.000	
PT Bank Danamon	90.000.000.000	
PT Bank Bukopin Tbk.	123.717.316.855	
PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi	21.786.752.706	
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana	17.356.613.480	
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi	35.028.386.520	
PT BPR Jawa Timur	10.948.347.138	
Total	1.916.401.596.699	
Impact of Unamortized Loan Restructuring	(971.993.089.161)	
Amortized \ Loan Restructuring Impact	30.867.362.923	
Total	975.275.870.461	
Less:		
Maturity in one year		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	(2.410.779.031)	
PT Bank SMBC Indonesia Tbk – Sindikasi	-	
PT Bank Danamon	(40.131.394)	
PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi	(2.072.383.120)	
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana	(2.992.501.526)	
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi	(6.057.498.474)	
PT Bank Bukopin Tbk.	(4.184.012.865)	
PT BPR Jawa Timur	(7.065.184.515)	
TOTAL BANK LOANS	950.453.379.536	

The details are as follows:

Kreditor/ Creditors	Entitas/ Entities	Jenis fasilitas/ Type of facilities	Fasilitas maksimum/ Maximum facility	Tanggal perjanjian/ Agreement date	Tanggal jatuh tempo/ Maturity date	Tingkat bunga per tahun/ Interest rate per annum	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
Jangka Panjang / Long Term								
PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi	Unit Kantor Pusat PT PP Properti Tbk	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	30.000.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	17 Februari/ February 17, 2028	2,00%	17.684.063.878	17.345.541.792
PT Bank Danamon Tbk	Unit Kantor Pusat PT PP Properti Tbk	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	100.000.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	18 Februari/ February 18, 2035	2,00%	39.446.464.455	36.571.806.493
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana	Unit Kantor Pusat PT PP Properti Tbk	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	22.000.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	25 Februari/ February 25, 2028	2,00%	14.118.437.839	14.194.174.997
PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi	Unit Kantor Pusat PT PP Properti Tbk	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	38.345.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	25 Februari/ February 25, 2028	2,00%	28.497.302.974	28.649.865.056
PT Bank Bukopin Tbk.	PT Pekanbaru Permai Propertindo	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	136.000.000.000	28 Mei/ May 28, 2020	28 Mei/ May 28, 2027	10,00%	123.246.488.593	123.717.316.855
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Unit Kantor Pusat	Fasilitas Pinjaman Berjangka/ Term Loan Facility	690.000.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	17 Februari/ February 17, 2035	2,00%	304.600.733.178	284.143.525.798
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	PT WSS - Apartemen Evencio	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	219.050.580.000	29 November/ November 29, 2017	29 November/ November 29, 2026	7,50%	131.811.593.562	132.466.725.494
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Unit Kantor Pusat	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	185.000.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	17 Februari/ February 17, 2035	2,00%	55.651.308.901	49.849.871.557
PT BPR Jawa Timur	PT PPRO Sampurna Jaya	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	20.000.000.000	28 Juni/ June 28, 2024	28 Juni/ June 28, 2027	12,75%	7.527.724.770	10.948.347.138
PT SMBC Indonesia Tbk	Perusahaan/ The Company	Kredit Sindikasi/ Sindication Credit	1.000.000.000.000	17 Feb/ February 17, 2025	16 Februari/ February 16, 2035	2,00%	299.740.825.665	277.388.695.283
Jumlah/ Total							1.022.324.943.815	975.275.870.463

Utang Bank – Jangka Panjang

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Wisma Seratus Sejahtera

Merupakan Fasilitas Kredit Modal Kerja dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 96 tanggal 30 Oktober 2017 dan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 623/S/CBD/CB2/XI/2025 tanggal 26 November 2025 dengan nilai maksimum plafond Kredit sebesar Rp244.500.000.000 dan penambahan jangka waktu jatuh tempo menjadi 29 November 2034 dengan tingkat bunga sebesar 7,50% per tahun. Bunga dibayarkan setiap bulan.

Jaminan yang diberikan adalah tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Margonda Raya dengan luas 4.913 m².

PT Wisma Seratus Sejahtera wajib menjaga nilai rasio keuangan (financial covenant) selama jangka waktu kredit yang tercermin pada laporan keuangan sebagai berikut:

a. Rasio modal disetor terhadap total utang penerima kredit (hutang yang ada dan yang akan ada) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk minimal 10% (sepuluh persen).

b. DER (rasio hutang terhadap total modal) maksimal sebesar 500% (lima ratus persen).

c. Menjaga ekuitas selalu positif.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain, mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan kekayaan, melakukan akuisisi, merger, melunasi utang kepada pemegang saham, membubarkan Perusahaan atau meminta dinyatakan paillit, memindah tangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

PT Bank SMBC Indonesia Tbk – Sindikasi

Perusahaan

Berdasarkan akta No. 15 tahun 2023 yang telah ditandatangani pada tanggal 27 Juli 2023 dengan limit maksimum Rp1.000.000.000.000 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (Catatan 50).

Tanah yang dijamin SHGB No. 00387/Kemiri Muka seluas 2.148m², SHGB No. 00388/ Kemiri Muka seluas 2.505m², SHGB No. 1934/ Harjamukti seluas 941m², SHGB No. 1908/ Harjamukti seluas 5.630m², SHGB No. 1935/ Harjamukti seluas 1.000m², SHGB No. 1909/ Harjamukti seluas 2.479m², SHGB No. 8508/ Pekayon seluas 14.715m², SHGB No. 8619/ Pekayon seluas 16.730m², SHGB No. 8478/ Pekayon Jaya seluas 3.948m², SHGB No. 00963/ Embong Kaliasin seluas 9.986m², SHGB No. 0964/ Embong Kaliasin seluas 6.773m², dengan nilai sebesar Rp.875.000.000.000,-, Tagihan/Piutang Dagang Lancar yang tidak pernah dijaminkan kepada pihak lain sebesar Rp.212.000.000.000 sebagaimana diatur dalam Akta Jaminan Fidusia.

Selama masa pembiayaan peminjam wajib memastikan dan tidak melanggar salah satu janji keuangan diantaranya : rasio likuiditas minimum 1,1x, rasio jumlah seluruh hutang yang dikenai bunga terhadap ekuitas peminjam maksimum 3,0x dan debt service coverage ratio (DSCR) minimum 1,1x untuk 3 tahun pertama sejak tanggal ditandatangani akta perjanjian dan minimum 1,15x untuk tahun-tahun selanjutnya. nilai dari jaminan yang diberikan tidak kurang dari nilai minimum yang tersebut di atas.

Perusahaan menerapkan mekanisme restrukturisasi utang bank kepada Sindikasi PT Bank SMBC Indonesia Tbk dan PT Bank Danamon Indonesia Tbk sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 dengan suku bunga sebesar 2% yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (catatan 50).

PT Bank Danamon Indonesia Tbk

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 95 Tanggal 26 Januari 2017 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank PT Bank Danamon Indonesia Tbk sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim. Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 10 tahun terhitung 17 Februari 2025 sampai dengan 17 Februari 2035 dengan suku bunga sebesar 2% (Catatan 50).

Jaminan yang diberikan adalah piutang dengan nilai penjaminan sekurangkurangnya sebesar Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh milyar Rupiah), yang akan diikat secara fidusia. Rasio kecukupan nilai jaminan bernilai minimum 125% dari jumlah fasilitas yang terhutang pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk.

Financial covenant dalam perjanjian kredit PT Bank Danamon Indonesia, antara lain:

- Debt (Int.bearing) to equity < 2,5 kali;
- Interest coverage ratio > 2 kali; dan
- Debt service coverage (DSCR) > 1 kali.

Pada tahun 2025, pembatasan ini tidak berlaku sehubungan dengan Keputusan Homologasi.

PT Bank KB Bukopin Tbk.

PT Pekanbaru Permai Propertindo

Merupakan Fasilitas Kredit Modal Kerja dari PT Bank KB Bukopin Tbk yang diterima PT PPP dengan tujuan untuk pembiayaan proyek bersamaan kondominium hotel milik PT PPP, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 9026/DKMNII/2014 tanggal 17 Juli 2014, yang telah diubah melalui Surat Persetujuan Perubahan Pemberian Kredit No. 06957/SWH II/ III/ 2025 tanggal 18 Maret 2025, dengan nilai maksimum plafond Kredit sebesar Rp123.717.316.855 dengan jangka waktu sampai tanggal 28 Mei 2027 dengan tingkat suku bunga sebesar 10% per tahun.

Fasilitas Kredit Modal Kerja dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 26.393 m² pada HGB No. 1803, 1090, 1091, 1093, 1094 dan 1095.

Bank Loans Long-term

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Wisma Seratus Sejahtera

Represent a Working Capital Credit Facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk obtained by the Company, in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 96 dated October 30, 2017 and Letter of Approval for Credit Restructuring No. 623/S/CBD/CB2/XI/2025 dated November 26, 2025 with maximum Credit Limit amounted to Rp244.500.000.000 and additional maturity period to November 29, 2034 with an interest rate of 7.50% per annum. The interest is payable monthly in arrears.

The guarantee given is the land included land and building that located at Jalan Margonda Raya, with extensive 4,913 m².

PT Wisma Seratus Sejahtera has maintenance the financial ratio (a financial covenant) during the period of the credit reflected on the financial statements as follows:

a. The ratio of paid-in capital to the total debt credit recipients (existing debt and that there will be) in PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk a minimum of 10% (ten percent).

b. DER (debt to equity ratio) a maximum of 500% (five hundred percent).

c. Keep equity always positive.

During financing, the Company is not allowed to obtained credit facilities from the other parties, binds itself as surety or pledge the property, acquisitions, mergers, pay off debts to shareholders, dissolving the Company or have declared bankruptcy, transfer in any form or by any name with the intent whatsoever to third parties.

PT Bank SMBC Indonesia Tbk – Sindikasi

Company

Based on deed No. 15 of 2023 which was signed on July 27, 2023 with maximum limit amounted to Rp1,000,000,000,000 and last amended loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges (Note 50).

Land guaranteed by SHGB No. 00387/Kemiri Muka covering an area of 2,148m², SHGB No. 00388/ Kemiri Muka covering an area of 2,505m², SHGB No. 1934/ Harjamukti covering an area of 941m², SHGB No. 1908/ Harjamukti covering an area of 5,630m², SHGB No. 1935/ Harjamukti area of 1,000m², SHGB No. 1909/ Harjamukti covering an area of 2,479m², SHGB No. 8508/ Pekayon covering an area of 14,715m², SHGB No. 8619/ Pekayon covering an area of 16,730m², SHGB No. 8478/ Pekayon Jaya covering an area of 3,948m², SHGB No. 00963/ Embong Kaliasin, SHGB No. 0964/ Embong Kaliasin, with a value of Rp. 875,000,000,000,-, Current Trade Bills/Receivables which have never been pledged as collateral to other parties amounting to Rp. 212,000,000,000 as regulated in the Fiduciary Guarantee Deed.

During the financing period the borrower is obliged to ensure and not violate any of the financial promises including: a minimum liquidity ratio of 1.1x, a ratio of the total amount of debt subject to interest to the borrower's equity of a maximum of 3.0x and a minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.1x for 3 the first year from the date the deed of agreement is signed and a minimum of 1.15x for the years thereafter. the value of the guarantee provided is not less than the minimum value mentioned above.

The Company implemented a mechanism to restructure the bank's debt to the Syndicate of PT Bank SMBC Indonesia Tbk and PT Bank Danamon Indonesia Tbk in accordance with Decision No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 as determined with an interest rate of 2% by the Panel of Judges (Note 50).

PT Bank Danamon Indonesia Tbk

Company

Based on Credit Agreement No. 95 dated January 26, 2017 and last amended in PT Bank Danamon Indonesia Tbk's loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges with a term of 10 years starting from February 17, 2025 to February 17, 2035 with an interest rate of 2% (Notes 50).

The guarantee provided is a receivable with a guarantee value of at least Rp250,000,000,000 (two hundred and fifty billion Rupiah), which will be bound by fiduciary. The collateral adequacy ratio is a minimum of 125% of the facility amount owed to the PT Bank Danamon Indonesia Tbk.

Financial covenant in credit agreement of PT Bank Danamon Indonesia, among others:

- Debt (Int.bearing) to equity < 2,5 times;
- Interest coverage ratio > 2 times; and
- Debt service coverage (DSCR) > 1 times.

In 2025, this restriction is no longer applicable in connection with the Homologation Decision.

PT Bank KB Bukopin Tbk.

PT Pekanbaru Permai Propertindo

Represents a Working Capital Credit Facility from PT Bank KB Bukopin Tbk which was received by the PT PPP for the purpose of financing the PT PPP hotel condominium development project, in accordance with the Letter of Approval for Credit No. 9026/DKMNII/2014 dated July 17, 2014, which has been amended through Letter of Approval for Amendment to the Credit Facility Agreement No. 06957/SWH II/III/2025 dated March 18, 2025, with a maximum credit facility limit of Rp123,717,316,855, with a term until May 28, 2027 and an interest rate of 10% per annum.

The loan facility is secured by a Building Use Rights Certificate on a plot of land and building covering an area of 26,393 m² in HGB No. 1803, 1090, 1091, 1093, 1094 and 1095.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 049c/SPK/sindikasi/X/2023 tanggal 6 Oktober 2023 dengan maksimum plafond Rp30.000.000.000 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (Catatan 50).

Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 3 tahun terhitung 17 februari 2025 sampai dengan 17 Februari 2028 dengan suku bunga sebesar 2%.

Jaminan yang diberikan adalah sebidang tanah yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo Jl. Sutorejo Selatan seluas 5.046 m², sesuai dengan SHGB nomor 04457/Mulyorejo atas nama PT. PP PROPERTI, Tbk berkedudukan di Jakarta Timur, surat ukur No. 00351/MULYOREJO/2017 tanggal 08/02/2017 NIB No. 12392201.07099 dengan tanggal berakhir hak 18 Oktober 2040.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0267/ISM/SPPK-KMK/0424 tanggal 2 April 2024 dengan maksimum plafond Rp22.000.000.000 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (Catatan 50).

Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 3 tahun terhitung 17 Februari 2025 sampai dengan 17 Februari 2028 dengan suku bunga sebesar 2 %.

Jaminan yang diberikan adalah sebidang tanah seluas 6.851 m² sesuai dengan SHGB nomor 324 yang terletak di Jl. Raya Jatinangor No. 122, Kel. Sayang, Kec. Jatinangor, Kab. Sumedang, Jawa Barat.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0204/ISM/SPPK-KMK/0523 tanggal 30 Maret 2023 dengan total plafond sebesar Rp50.000.000.000 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (Catatan 50).

Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 3 tahun terhitung 17 Februari 2025 sampai

Jaminan yang diberikan adalah :

- sebidang tanah seluas 6.851 m² sesuai dengan sertifikat HGB Nomor 3909, 3914, 3915, 3916, 3918, 3921, 3924, 3928, 3930, 3931, 3934, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3874, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3889, 3890, 3892, 3893, 3896, 3897, 3898, 3899, 3903, 3904 yang terletak di Payon Amartha, Bringin, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah.
- Tanah seluas 2.061 m² sesuai dengan sertifikat HGB Nomor 3805, 3806, 3810, 3811, 3072, 3040, 3635, 3800, 3802 yang terletak di Jl. Permata 1 Perum Permata Prima, Bringin, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah.
- Tanah dengan luas total 1.608 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 3515 yang terletak di Jl. Tirta Mulyo II, Pedalangan, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah.
- Tanah dengan luas total 1.240 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 1931 dan 1930 yang terletak di Jl. Campedak, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat.
- Tanah dengan luas total 385 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 1928 yang terletak di Jl. Jambore, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat.
- Tanah dengan luas total 1.250 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 1937 dan 1936 yang terletak di Jl. Masjid, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat
- Tanah dengan luas total 2.037 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 1967 yang terletak di Jl. Al-Muzamil, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat.
- Tanah dengan luas total 8.821 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 1043, 1045, dan 1047 yang terletak di Jl. Saxofone, RT.004/RW.004, Kel. Tunggulwulung , Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.
- Tanah dengan luas total 6.851 m² sesuai dengan sertifikat HGB nomor 324 yang terletak di Jl. Raya Jatinangor No. 122, Kel. Sayang, Kec. Jatinangor, Kab. Sumedang, Jawa Barat.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Surya Arthaguna Abadi

Company

Based on Credit Agreement No. 049c/SPK/sindikasi/X/2023 dated October 6, 2023, with a maximum plafond of Rp30,000,000,000 and last amended loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges (Note 50).

with a term of 3 years starting from February 17, 2025 to February 17, 2028 with an interest rate of 2%.

The collateral provided is a plot of land located in East Java Province, Surabaya City, Mulyorejo Village, Mulyorejo District, South Sutorejo Street, with an area of 5,046 m², in accordance with SHGB number 04457/Mulyorejo in the name of PT. PP PROPERTI, Tbk, headquartered in East Jakarta. The land is documented in the land measurement certificate No. 00351/MULYOREJO/2017, dated February 8, 2017, with the Business Identification Number (NIB) No. 12392201.07099, and the land rights will expire on October 18, 2040.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana

Company

Based on Credit Agreement No. 0267/ISM/SPPK-KMK/0424 dated April 2, 2024 with a maximum plafond of Rp22,000,000,000 and last amended loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges (Note 50).

with a term of 3 years starting from February 17, 2025 to February 17, 2028 with an interest rate of 2%.

The collateral provided is a plot of land measuring 6,851 m² in accordance with SHGB number 324 located at Jl. Raya Jatinangor No. 122, Kel. Sayang, Kec. Jatinangor, Kab. Sumedang, West Java.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Intidana - Sindikasi

Company

Based on Credit Agreement No. 0204/ISM/SPPK-KMK/0523 dated March 30, 2023 with a total plafond amounted Rp50,000,000,000 and last amended loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges (Note 50).

with a term of 3 years starting from February 17, 2025 to February 17, 2028 with an interest rate of 2%.

The collateral provided is :

- a plot of land measuring 6,851 m² in accordance with HGB certificate Number 3909, 3914, 3915, 3916, 3918, 3921, 3924, 3928, 3930, 3931, 3934, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3874, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3889, 3890, 3892, 3893, 3896, 3897, 3898, 3899, 3903, 3904 located at Payon Amartha, Bringin, Ngaliyan District, Semarang City, Central Java.
- Land measuring 2,061 m² in accordance with HGB certificates Number 3805, 3806, 3810, 3811, 3072, 3040, 3635, 3800, 3802 located at Jl. Permata 1 Perum Permata Prima, Bringin, Ngaliyan District, Semarang City, Central Java.
- Land with a total area of 1,608 m² according to HGB certificate number 3515 located on Jl. Tirta Mulyo II, Pedalangan, Banyumanik District, Semarang City, Central Java.
- Land with a total area of 1,240 m² according to HGB certificate number 1931 and 1930 located on Jl. Campedak, Harjamukti Village, Cimanggis District, Depok City, West Java.
- Land with a total area of 385 m² according to the HGB certificate number 1928 located on Jl. Jambore, Harjamukti Village, Cimanggis District, Depok City, West Java.
- Land with a total area of 1,250 m² according to HGB certificate number 1937 and 1936 located on Jl. Masjid, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Depok City, West Java
- Land with a total area of 2,037 m² according to the HGB certificate number 1967 located on Jl. Al-Muzamil, Harjamukti Village, Cimanggis District, Depok City, West Java.
- Land with a total area of 8,821 m² according to HGB certificate number 1043, 1045, and 1047 located on Jl. Saxofone, RT.004/RW.004, Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Malang City, East Java.
- Land with a total area of 6,851 m² according to HGB certificate number 324 located at Jl. Raya Jatinangor No. 122, Kel. Sayang, Kec. Jatinangor, Kab. Sumedang, West Java.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Jawa Timur

PT PPRO Sampurna Jaya

Berdasarkan surat perjanjian No. 0437/KUSUMA/Cab Sby/XII/2021 dan terakhir diperbarui sesuai dengan akta perjanjian No.93 tanggal 28 Juni 2024 maksimum kredit Rp20.000.000.000 dengan Tingkat suku bunga 12,75% dan jangka waktu 3 tahun dihitung sejak 28 Juni 2024 sampai tanggal 28 Juni 2027.

Jaminan yang diberikan adalah sebidang tanah seluas 1.390 m² yang diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan sebagai cafe seluas 951 m², sesuai dengan SHGB nomor 7573.

Fasilitas pembiayaan ini hanya digunakan untuk modal kerja operasional PT PPRO Sampurna Jaya.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan akta perjanjian kredit modal kerja No. 131 tanggal 28 Juli 2022 addendum No. 270 tanggal 28 Maret 2024, kredit modal kerja di luar pengadaan lahan dengan nilai plafond Rp200.000.000.000 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim. Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 10 tahun dihitung 17 Februari 2025 sampai dengan 17 Februari 2035 dengan suku bunga sebesar 2% (Catatan 50).

Jaminan yang diberikan selama perikatan pembiayaan adalah sebagai berikut:

a. Piutang usaha diikat secara fidusia notarial sebesar Rp300.000.000.000.
b. 10 bidang tanah seluas 2.822 m² dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan, berlokasi di wilayah Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kelurahan Neglasari.

c. Sebidang tanah seluas 730 m² dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan dengan nomor 30/Neglasari, yang terletak di dalam Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kelurahan Neglasari tanggal 26 Februari 2009.

d. Sebidang tanah seluas 21.000 m² dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan dengan nomor 30/Cicadas, yang terletak di dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunungputri, Desa Cicadas tanggal 19 Januari 1995.

Pada tahun 2025, pembatasan ini tidak berlaku sehubungan dengan Keputusan Homologasi.

Selama pembiayaan, Perusahaan tidak diperkenankan: mengajukan pailit atau membubarkan perusahaan, melakukan merger atau akuisisi kecuali di tentukan oleh Pemerintah Republik Indonesia,

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan surat keterangan akta perjanjian kredit No. 03 tanggal 21 Juni 2023, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman berjangka di luar pengadaan lahan dengan nilai plafond Rp690.000.000.000 dan terakhir kali diubah dalam mekanisme restrukturisasi utang bank sesuai dengan Putusan No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim (Catatan 50).

Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 10 tahun dihitung 17 Februari 2025 sampai dengan 17

Jaminan yang diberikan selama perikatan pembiayaan adalah sebagai berikut:

a. Tanah dan/ atau bangunan Apartment Grand Dharmahusada Lagoon seluas 4.679 m² dengan nomor 4458/ Mulyorejo yang terletak di Jalan Raya Mulyosari No. 366A, Mulyorejo, Surabaya, Jawa Timur.

b. Tanah dan bangunan Apartment The Alton seluas 4.742 m² dengan nomor 3508/ Pedalangan yang terletak di Jalan Prof. Sudarto No. 10 Pedalangan, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah.

c. Tanah dan bangunan Apartment Amarthar View seluas 8.687 m² dengan nomor 3939/ Beringin yang terletak di Beringin, Ngalyan, Kota Semarang, Jawa Tengah.

d. Tanah dan bangunan The Ayoma Apartment seluas 6.550 m² dengan nomor 6499/ Ciater yang terletak di Jalan Raya Ciater Barat, Ciater, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten.

e. Piutang usaha (peningkatan fidusia) atas penjualan unit-unit apartment yang tidak dijaminan kepada pihak lain sebesar 150% dari nilai kredit.

Financial covenant dalam perjanjian kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, antara lain:

- Current ratio minimal 100%;
- Interest bearing debt to equity 300%;
- Interest service coverage ratio 120%; dan
- Menjaga ekuitas positif.

Pada tahun 2025, pembatasan ini tidak berlaku sehubungan dengan Keputusan Homologasi.

29. OBLIGASI KONVERSI

Berdasarkan Surat Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim atas Utang Obligasi dan Surat Berharga Jangka Menengah dikonversikan menjadi obligasi konversi. (catatan 50)

tingkat bunga restrukturisasi adalah sebesar 0,5% yang dibayarkan dan 0,5% yang ditangguhkan dengan grace period selama 10 tahun, sehingga jangka waktu penyelesaian obligasi konversi menjadi 20 tahun termasuk grace period.

PT Bank Pengkreditan Rakyat Jawa Timur

PT PPRO Sampurna Jaya

Based on letter of agreement No. 0437/KUSUMA/Cab Sby/XII/2021 and last amended PT Bank Pengkreditan Rakyat Jawa Timur's loan agreement with a maximum credit limit of Rp20,000,000 with an interest rate of 13% per year and with a term of three years from June 28, 2024 to June 28, 2027

The Collateral provided is a plot of land with an area of 1,390 m² on which a permanent building is used as a cafe covering an area of 951 m², in accordance with SHGB number 7573.

This financing facility is only used for the PT PPRO Sampurna Jaya's operational working capital.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the working capital credit agreement deed No. 131 dated on July 28, 2022, the Company obtained a working capital credit facility exclude land acquisition with a ceiling value of Rp200,000,000,000 and last amended loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges with a term of 10 years starting from February 17, 2025 to February 17, 2035 with an interest rate of 2% (Note 50).

The guarantees provided during the financing engagements are as follows:

a. Trade receivables are tied up on a notarial fiduciary basis of Rp300,000,000,000.
b. 10 plot of land with an area of 2,822 m² with SHGB located in the province of west Java, Bandung, Cibeunying Kaler Sub-district, Kelurahan Neglasari.

c. A plot of land with an area of 730 m² with SHGB number 30/Neglasari, located in the province of West Java, Bandung City, Cibeunying Kaler Sub-district, Kelurahan Neglasari dated February 26, 2009.

d. A plot of land with an area of 21,000 m² with SHGB number 30/Cicadas, located in the province of West Java, Bogor, Gunungputri Sub-district, Cicadas dated January 19, 1995.

In 2025, this restriction is no longer applicable in connection with the Homologation Decision.

During the Company's financing, it is not permitted to: file for bankruptcy or dissolve the Company, carry out a merger or acquisition unless specified by the Government of the Republic of Indonesia, transfer collateral

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on working capital credit agreement deed No. 03 dated on June 21, 2023, the Company obtained a term loan facility excluding land acquisition with a ceiling value of Rp690,000,000,000 and last amended loan agreement restructuring mechanism in accordance with Decision No.269/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025 was designated by the Panel of Judges (Note 50).

with a term of 10 years starting from February 17, 2025 to February 17, 2035 with an interest rate of 2%.

The guarantees provided during the financing engagements are as follows:

a. Land and/or apartment building Grand Dharmahusada Lagoon with an area of 4,679 m² with number 4458/Mulyorejo located on Jalan Raya Mulyosari No. 366A, Mulyorejo, Surabaya, East Java

b. Land and building Apartment The Alton with an area of 4,742 m² with number 3508/ Dalangan which is located at Jalan Prof. Sudarto No. 10 Pedalangan, Banyumanik, Semarang City, Central Java.

c. Land and building Apartment Amarthar View with an area of 8,687 m² with number 3939/ Beringin located in Beringin, Ngalyan, Semarang City, Central Java.

d. Land and building of The Ayoma Apartment with an area of 6,550 m² with number 6499/ Ciater located on Jalan Raya Ciater Barat, Ciater, Serpong, South Tangerang City, Banten.

e. Trade receivables (fiduciary increase) for the sale of apartment units that are not guaranteed to other parties amounting to 150% of the credit value.

Financial covenant in credit agreement of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, among others:

- Current ratio 100%;
- Interest bearing debt to equity ratio 300%;
- Interest service coverage ratio 120%; and
- Maintain positive equity.

In 2025, this restriction is no longer applicable in connection with the Homologation Decision.

29. CONVERSION BOND

As stipulated in Decision Letter No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025, issued by the Panel of Judges of the Central Jakarta Commercial Court, the debts arising from bonds and medium-term notes have been determined to be converted into convertible bonds. (Note 50)

The restructuring interest rate is 0.5% paid and 0.5% deferred with a grace period of 10 years, so that the settlement period for the convertible bonds is 20 years including the grace period.

Akun ini merupakan obligasi konversi untuk periode yang berakhir 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 yang terdiri dari :

This account represents convertible bonds for the period ending June 30, 2026 and December 31, 2025, which consists of:

- UTANG OBLIGASI

- BONDS PAYABLE

Nama Obligasi/ Obligation Name	Bunga/ Interest		Jangka waktu/ Term	30 Juni/ June 30, 2026	31 Desember/ December 31 2025
	Dibayarkan/ Paid	Ditangguhkan/ Deffered			
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase I Year 2020 Series B	0,50%	0,50%	20 tahun/ 20 years	47.900.000.000	47.900.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase III Year 2021 Series B	0,50%	0,50%	20 tahun/ 20 years	164.000.000.000	164.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase IV Year 2022 Series B	0,50%	0,50%	20 tahun/ 20 years	163.500.000.000	163.500.000.000
Jumlah/ Total				375.400.000.000	375.400.000.000
Dampak Restrukturisasi yang Belum Diamortisasi/ Impact of Unamortized Restructuring				(370.581.733.249)	(370.581.733.249)
Amortisasi Dampak Restrukturisasi/ Amorized Restructuring Impact				10.918.701.825	9.140.638.136
Jumlah/ Total				15.736.968.576	13.958.904.887

- SURAT BERTAHAGA JANGKA MENENGAH

- MEDIUM TERM NOTES

Uraian/ Description	Bank kustodian/ Supervisory agent & underwriter	Jangka waktu/ Term	Suku bunga/ Interest rate		Pokok/Principal	
			Dibayarkan/ Paid	Ditangguhkan/ Deffered	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
MTN I PT PP Properti Tbk Tahun 2014- Jatuh Tempo Tahun 2026	PT Henan Putihrai Sekuritas	20 tahun/ 20 years	0,50%	0,50%	30.000.000.000	30.000.000.000
MTN XV PT PP Properti Tbk Tahun 2022- Jatuh Tempo Tahun 2025	PT Bahana Sekuritas PT Mandiri Sekuritas	20 tahun/ 20 years	0,50%	0,50%	300.000.000.000	300.000.000.000
MTN XVI PT PP Properti Tbk Tahun 2022- Jatuh Tempo Tahun 2025	PT Aldiracitra Sekuritas Indonesia	20 tahun/ 20 years	0,50%	0,50%	300.000.000.000	300.000.000.000
Jumlah/ Total					630.000.000.000	630.000.000.000
Dampak Restrukturisasi yang Belum Diamortisasi/ Impact of Unamortized Restructuring					(621.523.221.040)	(621.523.221.040)
Amortisasi Dampak Restrukturisasi/ Amorized Restructuring Impact					17.749.283.063	14.788.359.915
Jumlah/ Total					26.226.062.023	23.265.138.875

30. MODAL SAHAM

30. SHARE CAPITAL

Modal Saham

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2026 modal saham Perusahaan sebesar Rp1.541.891.797.075 atau setara dengan 61.675.671.883 lembar saham dengan nilai nominal Rp25 per saham.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025 the Company's authorized capital amounted to Rp1,541,891,797,075 or equivalent to 61,675,671,883 shares with nominal value of Rp25 per share.

Rincian modal ditempatkan dan disetor penuh serta susunan pemegang saham pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Details of the issued and fully paid capital as well as the composition of Shareholders as at June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follow:

Pemegang Saham/ Shareholder	Total saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares subscribed and fully paid		Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai Nominal/ Par Value
PT PP (Persero) Tbk	40.063.119.098		64,96%	1.001.577.977.450
Masyarakat/Public	21.572.449.563		34,97%	539.311.239.075
Yayasan Kesejahteraan Karyawan				
PT Pembangunan Perumahan (YKKPP)	40.103.222		0,07%	1.002.580.550
Jumlah/Total	61.675.671.883		100,00%	1.541.891.797.075

Laba ditahan

Appropriated retained earnings

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas di Indonesia, Perseroan diwajibkan untuk menyiapkan sekurang-kurangnya 20% dari modal ditempatkan dan disetor sebagai cadangan wajib.

Under the Indonesian Limited Liability Company Law, the Company is required to set up at least 20% of the issued and paid up capital as a statutory reserve.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan di Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 17 tanggal 4 Juni 2026 oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta. Menyetujui dan menyepakati bahwa tidak terdapat laba yang akan ditetapkan penggunaannya dikarenakan Perusahaan masih membukukan rugi sebesar Rp4.855.083.069.899, sehingga tidak ada laba yang dicadangkan.

Based on the Statement in Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders as stated in Deed No. 17 dated June 4, 2026 by Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notary in Jakarta. Agreeing and acknowledging there are not profit will be allocated for use since the Company is still recording a loss of Rp4,855,083,069,899, so there is no profit reserved.

31. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Agio saham	1.819.552.055.225
Biaya Emisi Saham	(37.579.549.114)
Pengampunan pajak Entitas Anak - PT Grahaprima Realtindo	115.570.000
Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	(36.172.720.506)
Jumlah Tambahan Modal Disetor	1.745.915.355.605

Transaksi Restrukturisasi Entitas pengendali merupakan selisih antara harga pengalihan atas saham dengan nilai buku pada PT Hasta Kreasimandiri.

Pengampunan pajak merupakan selisih antara aset dan kewajiban pengampunan pajak PT Grahaprima Realtindo.

Sesuai dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-3525/PP/WPJ.20/2017, GPR telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta pada tanggal 19 Januari 2017 dengan tanda terima nomor 00400001047 dengan total nilai aset yang diungkapkan adalah sebesar Rp.115.570.000 dicatat sebagai aset tetap.

31. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
1.819.552.055.225	1.819.552.055.225	Additional Paid in Capital
(37.579.549.114)	(37.579.549.114)	Share in issuance cost
115.570.000	115.570.000	Tax Amnesty of Subsidiary - PT Grahaprima Realtindo
(36.172.720.506)	(36.172.720.506)	Transaction among entities under common control
1.745.915.355.605	1.745.915.355.605	Total Additional Paid in Capital

Transaction Among Entities under common control represent the difference between the transfer price of shares and book value in PT Hasta Kreasimandiri.

Tax amnesty represents the difference between assets and liabilities tax amnesty PT Grahaprima Realtindo.

In accordance with the Tax Amnesty Certificate No. KET-3525/PP/WPJ.20/2017, GPR has submitted a Statement of Assets for Tax Amnesty received by Office Tax Service Pratama Jakarta on January 19, 2017 with a receipt number 00400001047 with total asset value disclosed amounting to Rp.115,570,000 was recorded as a fixed asset.

32. SURAT BERHARGA PERPETUAL

Berdasarkan Surat Putusan No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025 yang ditetapkan oleh Majelis Hakim, perusahaan menyelesaikan Surat Berharga Perpetual melalui konversi Utang kepada pihak berelasi senilai Rp9.634.441.793.767. Surat berharga perpetual berasal dari utang usaha, utang lain-lain dan biaya yang masih harus dibayar kepada PT PP (Persero), Tbk, masing-masing sebesar Rp329.358.869.523, Rp7.082.762.051.539, dan Rp2.222.320.872.705 (catatan 20, 21, 23 dan 50).

Surat Berharga Perpetual dikenakan bunga 0,75% (ditangguhkan) dan step up rate menjadi 0,85%. Surat Berharga Perpetual tidak memiliki tanggal penebusan, dengan demikian perusahaan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan penebusan saldo pokok namun memiliki hak untuk, atas keputusannya sendiri sepenuhnya, melakukan penebusan baik seluruh maupun sebagian.

Pembayaran imbal hasil serta pelaksanaan Opsi Tebus sepenuhnya berada pada diskresi Perusahaan sebagai entitas penerbit. Berdasarkan persyaratan dan ketentuan kontraktual instrumen tersebut, termasuk tidak adanya kewajiban kontraktual bagi entitas penerbit untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lainnya serta tidak adanya jatuh tempo yang pasti, manajemen berpendapat bahwa instrumen tersebut memenuhi kriteria untuk diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

Surat Berharga Perpetual memenuhi definisi sebagai instrumen ekuitas dan disajikan sebagai Surat Berharga Perpetual bagian Ekuitas dalam Laporan Keuangan Posisi Keuangan Konsolidasian. (catatan 2)

32. PERPETUAL LOAN

Based on Decision Letter No. 269/Pdt.Sus PKPU/2024/PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025, as ruled by the Panel of Judges, the company settled the Perpetual Loan through the conversion of payables to related parties amounting to IDR 9,634,441,793,767. The perpetual securities originated from the conversion of trade payables, other payables, and accrued expenses PT PP (Persero) Tbk amounting to Rp329,358,869,523, Rp7,082,762,051,539, and Rp2,222,320,872,705 (see Note 20, 21, 23 and 50)

The Perpetual Loan bear interest at a rate of 0.75% (deferred), with a step-up rate to 0.85%. The Perpetual Loan do not have a maturity date; therefore, the company is not obligated to redeem the principal balance. However, the company has the right, at its sole discretion, to redeem all or part of the outstanding amount.

The payment of returns and the exercise of the Call Option are entirely at the discretion of the Company as the issuer. Based on the contractual terms and conditions of the instrument, including the absence of any contractual obligation for the issuer to deliver cash or another financial asset and the lack of a fixed maturity date, management is of the opinion that the instrument meets the criteria to be classified as an equity instrument.

The Perpetual Loan meet the definition of an equity instrument and are presented as Perpetual Loan under the Equity section in the Consolidated Statement of Financial Position. (see Note 2)

33. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

30 Juni 2026/ June 30, 2026					
	% Kepemilikan/ Ownership	Nilai Tercatat Awal/ Initial Carrying Amount	Hak Non Pengendali atas Laba (Rugi)/ Non Controlling Rights to the Subsidiary's Net Profit or Loss	Perubahan atas Modal Anak Perusahaan/ Change of Subsidiary Equity	Nilai Tercatat Akhir/ Carrying Value at End of Year
PT Gitanusa Sarana Niaga	0,01%	(22.093.416)	(347.302)	-	(22.440.718)
PT Hasta Kreasimandiri	1,00%	1.089.262.463	(92.257.230)	-	997.005.233
PT Wisma Seratus Sejahtera	45,00%	51.720.326.257	(3.518.150.724)	-	48.202.175.532
PT PP Properti Jababeka Residen	47,40%	176.078.950.178	(365.607.902)	-	175.713.342.276
PT PPRO Sampurna Jaya	22,86%	64.986.106.747	(454.948.121)	-	64.531.158.625
PT PP Properti Suramadu	40,00%	218.828.892.073	(124.346.198)	-	218.704.545.874
PT PPRO BIJB Aerocity Development	31,70%	46.221.306.728	(294.610.559)	-	45.926.696.168
PT Limasland Realty Cilegon	30,00%	13.265.439.842	(57.981.628)	-	13.207.458.214
PT Graha Prima Realtindo	0,10%	450.546.000	(4.393.005)	-	446.152.995
PT Pekanbaru Permai Propertindo	2,50%	(292.628.012)	(105.220.305)	-	(397.848.317)
Jumlah/Total		572.326.108.858	(5.017.862.975)	-	567.308.245.884
31 Desember 2025/ December 31, 2025					
	% Kepemilikan/ Ownership	Nilai Tercatat Awal/ Initial Carrying Amount	Hak Non Pengendali atas Laba (Rugi)/ Non Controlling Rights to the Subsidiary's Net Profit or Loss	Perubahan atas Modal Anak Perusahaan/ Change of Subsidiary Equity	Nilai Tercatat Akhir/ Carrying Value at End of Year
PT Gitanusa Sarana Niaga	0,00%	(18.957.241)	(3.136.175)	-	(22.093.416)
PT Hasta Kreasimandiri	1,00%	1.991.182.651	(901.920.187)	-	1.089.262.463
PT Wisma Seratus Sejahtera	45,00%	58.902.612.969	(7.182.286.712)	-	51.720.326.257
PT PP Properti Jababeka Residen	47,40%	177.233.418.595	(1.154.468.417)	-	176.078.950.178
PT PPRO Sampurna Jaya	22,86%	70.735.292.836	(5.749.186.089)	-	64.986.106.747
PT PP Properti Suramadu	40,00%	219.056.918.211	(228.026.139)	-	218.828.892.073
PT PPRO BIJB Aerocity Development	31,70%	50.705.769.225	(4.484.462.498)	-	46.221.306.728
PT Limasland Realty Cilegon	30,00%	15.447.848.938	(2.182.409.097)	-	13.265.439.842
PT Graha Prima Realtindo	1,00%	461.957.243	(11.411.243)	-	450.546.000
PT Pekanbaru Permai Propertindo	2,50%	1.046.268.034	(1.338.896.046)	-	(292.628.012)
Jumlah/Total		595.562.311.462	(23.236.202.603)	-	572.326.108.858

34. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Terdiri dari:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Penjualan Realiti	
Penjualan Apartemen	111.274.299.055
Penjualan Perumahan	810.810.810
Penjualan Tanah	1.369.369.369
Sub jumlah	113.454.479.234
Pendapatan Properti	
Hotel	42.681.202.798
Biaya layanan penyewa	8.537.384.024
Sewa	6.515.179.514
Sub jumlah	57.733.766.336
JUMLAH PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	171.188.245.570

Tidak terdapat pelanggan dengan transaksi lebih dari 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian pada periode yang bersangkutan.

35. BEBAN POKOK PENJUALAN

Terdiri dari:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Real estate	
Apartemen	102.037.583.590
Rumah	789.729.730
Tanah	955.994.675
Jumlah Beban Pokok Penjualan Realiti	103.783.307.995
Properti	
Hotel	36.226.075.101
Sewa ruangan	10.095.231.709
Biaya layanan penyewa	6.908.174.252
Penyusutan	6.927.522.747
Jumlah Beban Pokok Penjualan Properti	60.157.003.809
JUMLAH BEBAN POKOK PENJUALAN	163.940.311.804

Tidak terdapat pembelian dengan transaksi lebih dari 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian pada periode yang bersangkutan.

36. BEBAN USAHA

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Beban Pegawai	24.085.249.640
Beban Umum dan Administrasi	4.630.718.197
Amortisasi Aktiva Tak Berwujud	-
Penyusutan Inventaris Kantor	25.051.254
Beban Pemeliharaan	29.269.818
Beban Pemasaran	174.509.899
Jumlah	28.944.798.808

37. BEBAN CADANGAN KERUGIAN PENURUNAN NILAI

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Beban Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	
Kas dan setara kas (catatan 5)	(10.886)
Piutang usaha (catatan 6)	-
Piutang lain-lain (catatan 7)	(1.219.382.530)
Persediaan (catatan 8)	50.000.000
Jumlah	(1.169.393.416)

38. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN - LAIN

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Pendapatan jasa giro	(314.928.469)
Pendapatan bunga	(845.961.040)
Beban administrasi bank	110.888.379.960
Amortisasi beban emisi obligasi	-
Lain-lain bersih	(3.499.223.904)
JUMLAH PENDAPATAN (BEBAN) LAIN - LAIN	106.228.266.546

Lain-lain bersih sebagian besar merupakan pendapatan atau beban lain-lain atas pembatalan pemesanan konsumen dan potongan pengembalian uang muka konsumen.

39. BEBAN KEUANGAN

Merupakan beban bunga pinjaman pihak berelasi, utang bank, obligasi dan surat berharga jangka menengah pada 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp72.782.747.233 dan Rp104.826.355.872.

34. SALES AND REVENUES

Consist of:

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Realiti Sales	
Apartment Sales	72.086.671.904
Landed House Sales	15.151.986.453
Land Sales	-
Sub total	87.238.658.357
Property Revenue	
Hotel	40.328.927.318
Service Charge	8.536.026.122
Rent	6.138.168.486
Sub total	55.003.121.926
TOTAL SALES AND REVENUES	142.241.780.283

There were no customers with transactions of more than 10% of total consolidated revenues for the related periods.

35. COST OF GOODS SOLD

Consist of:

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Cost of Goods Sold Realty	
Apartment	67.878.601.456
Landed House	14.660.380.300
Land	-
Total Cost of Goods Sold Realty	82.538.981.756
Cost of Goods Sold Property	
Hotel	33.445.524.461
Direct Service Charge Expenses	9.954.170.963
Direct Rent Space Expenses	6.868.788.930
Depreciation of Fixed Asset	6.981.044.672
Total Cost of Goods Sold Property	57.249.529.026
TOTAL COST OF GOODS SOLD	139.788.510.782

There were no purchases with transactions of more than 10% of total consolidated revenue for the related periods.

36. OPERATING EXPENSE

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Salaries Expenses	22.615.604.140
General and Administration Expenses	4.296.555.986
Amortisation of Intangible Assets	114.222.154
Depreciation of Office Equipment	24.741.447
Maintenance Expenses	907.975
Marketing Expenses	50.663.350
Total	27.102.695.052

38. OTHER INCOME (EXPENSE)

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Current account income	(188.695.145)
Interest income	658.958
Bank charge	41.590.549.807
Issuance bond cost amortization	1.444.558.503
Others income	(219.226.212.263)
TOTAL OTHER INCOME (EXPENSES)	(176.379.140.140)

Others - net mostly represents other income or expenses from canceling customer orders and discounting customer advance payments.

39. Finance Charges

Represents loan from a related party, bank loans, bonds and medium term notes interest expense in June 30, 2026 and 2025 amounted to Rp72,782,747,233 and Rp104,826,355,872, respectively.

40. BAGIAN LABA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA

Merupakan laba (rugi) yang diperoleh dari proyek-proyek yang dikerjakan secara ventura bersama dengan perusahaan lain yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas untuk periode yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 2025. Terdiri dari:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Laba (Rugi) Entitas Asosiasi	
PT Sentul PP Properti	85.788.986
PT Jababeka PP Properti	419.402.545
PT Aryan PP Properti	2.711.594.213
PT Perusahaan Resort Indonesia	(7.059.564)
Amerika	
Sub jumlah	3.209.726.179
Laba (Rugi) Entitas Ventura Bersama	
KSO Perkasa Abadi	330.097.602
KSO PP Grand Soho	(1.437.846.662)
Sub jumlah	(1.107.749.060)
Jumlah	2.101.977.120

41. BEBAN (PENGHASILAN) PAJAK

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Beban Pajak Kini:	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba (rugi) dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(206.257.827.238)
Pajak final	4.617.364.714
Dikurangi:	
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan entitas anak	(29.663.286.360)
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	(171.977.176.164)
Penyesuaian pajak	
Penghasilan yang sudah dikenakan pajak final	(125.161.778.363)
Beban atas penghasilan yang sudah dikenakan pajak final	-
Penghasilan Kena Pajak	(297.138.954.527)
Beban Pajak Penghasilan Kini Entitas Anak	-
Jumlah beban pajak penghasilan kini dan pajak penghasilan badan terutang	-

Jumlah laba fiskal untuk tahun yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 2025 didasarkan atas perhitungan sementara. Jumlah tersebut mungkin akan disesuaikan ketika Surat Pemberitahuan Tahunan dilaporkan ke atau diperiksa oleh otoritas pajak.

Perubahan Tarif Pajak Badan

Pada bulan Oktober 2021, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU No. 7/2021") tentang harmonisasi peraturan perpajakan. Beberapa tujuan UU No. 7/2021 adalah untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan dan mendukung percepatan pemulihan ekonomi, mewujudkan sistem perpajakan yang lebih berkeadilan dan berkepastian hukum, melaksanakan reformasi administrasi, kebijakan perpajakan yang konsolidatif, dan perluasan basis pajak, serta meningkatkan kepatuhan sukarela Wajib Pajak.

Sejumlah perubahan peraturan perpajakan yang terjadi dengan penerapan UU No.7/2021 antara lain adalah sebagai berikut:

- Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022, dan Perusahaan Terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas;
- Kenaikan tarif PPN dari 10% menjadi 11% yang mulai berlaku 1 April 2022, kemudian menjadi 12% yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025;
- Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;
- Program pengungkapan sukarela bagi Wajib Pajak badan selama periode 1 Januari – 31 Desember 2022, dengan basis aset atau harta yang diperoleh selama 1 Januari 1985 – 31 Desember 2015 yang belum diungkap pada saat mengikuti program amnesti pajak sebelumnya.

42. LABA PER SAHAM DASAR

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar telah memperhitungkan efek retroaktif pemecahan saham, sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Laba Tahun Berjalan - pemilik entitas induk	(201.716.027.247)
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (Lembar)	58.926.647.942
Laba Bersih per Saham Dasar	(3,42)

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi saham dilusi.

40. PROFIT (LOSS) FROM ASSOCIATED ENTITIES AND JOINT VENTURE

Represents of profit (loss) obtained from the Joint Venture projects with other companies are recorded by equity method for years ended period June 30, 2026 and 2025, consisting of:

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Profit (Loss) From Associated Entities	
PT Sentul PP Properti	80.851.491
PT Jababeka PP Properti	(175.228.515)
PT Aryan PP Properti	14.961.478
PT Perusahaan Resort Indonesia	(6.353.607)
Amerika	
Sub total	(85.769.153)
Profit (Loss) From Joint Venture Entities	
KSO Perkasa Abadi	428.965.747
KSO PP Grand Soho	(2.972.939.138)
Sub total	(2.543.973.391)
Total	(2.629.742.544)

41. (INCOME) TAX EXPENSE

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Current tax	
Profit before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	40.292.944.276
Final tax	3.618.771.345
Less:	
Profit (loss) before income tax - subsidiaries	(79.209.438.572)
Profit before tax - the Company	123.121.154.193
Tax adjustment	(98.224.020.800)
Income subjected to final tax	(22.222.908.515)
Expenses of income subjected to final tax	
Taxable income	2.674.224.878
Current tax expense	(588.329.473)
Non-Final Current	
Total Current tax payable and corporate income tax	(588.329.473)

The amount of taxable profit for the year ended for the years ended June 30, 2026 and 2025 is based on preliminary calculations. The amounts may be adjusted when the Annual Tax Returns are filed to or assessed by the tax authorities.

Change in Tax Rates

In October 2021, the Government of Indonesia approved the Law No. 7 Year 2021 ("Law No. 7/2021") related to harmonisation of tax regulations. Some purposes of Law No. 7/2021 are to increase sustainable economic growth and support the acceleration of economic recovery, realize a tax system that is more just with legal certainty, implement administrative reforms, consolidated taxation policies, and expansion of the tax base, as well as increasing Taxpayer voluntary compliance.

Some changes in tax regulations from the implementation of Law No.7/2021, among others, are as follows:

- The application of the corporate income tax rate to 22% starting from the 2022 Fiscal Year, and for domestic public listed companies that fulfill certain additional criteria will be eligible for a tax rate which is lower by 3% from the abovementioned tax rate;
- VAT rate increase from 10% to 11% which will take effect on April 1, 2022, then to 12% which will take effect no later than January 1, 2025;
- Simplification of VAT using final rate for certain taxable goods or services which also applies from April 1, 2022;
- Voluntary disclosure program for corporate taxpayers for the period January 1 – December 31, 2022, on the basis of assets acquired during January 1, 1985 – December 31, 2015 which were not disclosed when participating in the previous tax amnesty program.

42. EARNING PER SHARE

Net profit per share is calculated by dividing the net profit that attributable to owners of the parent by the amount of average number of outstanding shares during of the year.

The weighted average number of shares is after considering the retroactive effect of stock split, as follows:

	30 Juni 2025/ June 30, 2025
Net profit - owners of the Company	47.185.037.020
Weighted Average Number (Shares)	58.926.647.942
Current Year Profit Per Share	0,80

As of reporting date, The Company has no potential dilutive ordinary shares.

43. TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dan jenis transaksi yang material dengan pihak-pihak yang berelasi adalah sebagai berikut:

- Pemerintah Republik Indonesia yang diwakili oleh Menteri Negara BUMN merupakan pemegang saham 51% PT PP (Persero) Tbk yang merupakan entitas induk perseroan. Perseroan dan BUMN serta entitas anak BUMN lainnya memiliki hubungan afiliasi melalui penyertaan modal Pemerintah Republik Indonesia.
- Perusahaan menempatkan dana dan memiliki pinjaman dana pada bank-bank BUMN dengan persyaratan dan tingkat bunga normal sebagaimana yang berlaku untuk nasabah pihak ketiga.

Rincian, sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak-pihak yang berelasi adalah, sebagai berikut:

Pihak-pihak yang Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relation
1. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ Government related entity
2. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ Government related entity
3. PT Bank Tabungan Negara Syariah	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ Government related entity
4. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ Government related entity
5. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ Government related entity
6. PT Bank Syariah Indonesia Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ Government related entity
7. PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	Pemegang Saham/ Shareholder
8. PT Pembangunan Perumahan Urban	Entitas anak dari pemegang saham langsung/ Subsidiary of immediate parent
9. PT Pembangunan Perumahan Presisi Tbk	Entitas anak dari pemegang saham langsung/ Subsidiary of immediate parent
10. KSO Perkasa Abadi	Ventura Bersama/Joint Venture
11. KSO PP Grand Soho	Ventura Bersama/Joint Venture
12. PT Mitra Cipta Polasarana	Penyertaan/ Investments in Shares
13. PT Pancakarya Grahatama Indonesia	Penyertaan/ Investments in Shares
14. PT Sinergi Colomadu	Penyertaan/ Investments in Shares
15. PT Jasamarga Restarea Batang	Penyertaan/ Investments in Shares
16. PT PP Sinergi Banjaratma	Penyertaan/ Investments in Shares
17. PT Sentul PP Properti	Penyertaan/ Investments in Shares
19. PT Jababeka PP Properti	Penyertaan/ Investments in Shares
20. PT Aryan PP Properti	Penyertaan/ Investments in Shares
21. PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika	Penyertaan/ Investments in Shares
22. PT Hotel Karya Indonesia	Penyertaan/ Investments in Shares
23. PT Mikroland Payon Amarta	Penyertaan/ Investments in Shares

Rincian akun yang terkait dengan transaksi pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

		30 Juni 2026/ June 30, 2026		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset					Assets
Bank/Bank	0,34%	36.227.948.560	0,36%	38.633.982.169	Bank
Piutang lain-lain	0,80%	83.847.149.103	0,81%	86.939.784.854	Other receivables
Uang Muka/Advance	0,04%	3.858.121.523	0,00%	144.835.755	Advances
Investasi pada Entitas Asosiasi	1,17%	123.521.178.224	1,16%	123.521.178.224	Investment in joint venture
Investasi Ventura Bersama	0,66%	69.049.073.731	0,64%	67.941.324.671	Investment in joint ventures
Investasi Jangka Panjang Lainnya	0,18%	19.315.252.272	0,18%	19.315.252.272	Other Long Term Investment
Persentase Diatas Merupakan Perbandingan dengan Total Aset		10.529.384.780.029		10.669.214.078.961	Comparison of the percentages to total assets
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha	19,40%	890.582.121.600	19,69%	890.731.643.234	Trade accounts payable
Utang Bank Jangka Panjang	20,27%	930.491.020.000	20,59%	931.565.000.000	Long term loans
Persentase di atas merupakan perbandingan dengan liabilitas		4.591.360.194.323		4.524.455.578.577	Comparison of the percentages to total liabilities

Tidak ada perbedaan kebijakan harga dan syarat transaksi antara pihak-pihak berelasi dan pihak ketiga.

43. TRANSACTIONS TO RELATED PARTIES

The nature and type of material transactions with related parties are as follows:

- The Government of the Republic of Indonesia, represented by the Minister of State Enterprises is 51% shareholder of PT.PP.(Persero).Tbk which is the parent company. The company, SOEs and its subsidiary other SOEs are affiliated through the the share capital of the Government of the Republic of Indonesia.
- The company invested funds and borrowed funds from state-owned banks under requirements and normal interest rate as applicable to other third-party customers.

The followings are the details, the nature of the relationship and the type of material transactions with related parties:

Transaksi/ Transactions
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas dan Utang Bank/ Cash and Cash Equivalents and Bank Loans
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas dan Utang Bank/ Cash and Cash Equivalents and Bank Loans
Kas dan Setara Kas dan Utang Bank/ Cash and Cash Equivalents and Bank Loans
Uang Muka, Utang Usaha, Utang Lain-lain/ Advances, Trade Accounts Payable, Others Payable
Utang Usaha/ Trade Payables
Uang Muka, Utang Usaha/ Advances, Trade Accounts Payable
Investasi Ventura Bersama, Laba (Rugi) KSO/ Investment in Joint Venture Net Income (Loss)
Investasi Ventura Bersama, Laba (Rugi) KSO/ Investment in Joint Venture Net Income (Loss)
Investasi Jangka Panjang Lainnya/ Other Long Term Investments
Investasi Jangka Panjang Lainnya/ Other Long Term Investments
Piutang Lain-lain, Investasi Jangka Panjang Lainnya/ Other Receivables, Other Long Term Investments
Piutang Lain-lain, Investasi Jangka Panjang Lainnya/ Other Receivables, Other Long Term Investments
Piutang Lain-lain, Investasi Jangka Panjang Lainnya/ Other Receivables, Other Long Term Investments
Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ Other Receivables, Investment in Associates
Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ Other Receivables, Investment in Associates
Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ Other Receivables, Investment in Associates
Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ Other Receivables, Investment in Associates
Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ Other Receivables, Investment in Associates
Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ Other Receivables, Investment in Associates

Details of the transaction account associated with the related parties are as follows:

		30 Juni 2026/ June 30, 2026		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset					Assets
Bank/Bank	0,34%	36.227.948.560	0,36%	38.633.982.169	Bank
Piutang lain-lain	0,80%	83.847.149.103	0,81%	86.939.784.854	Other receivables
Uang Muka/Advance	0,04%	3.858.121.523	0,00%	144.835.755	Advances
Investasi pada Entitas Asosiasi	1,17%	123.521.178.224	1,16%	123.521.178.224	Investment in joint venture
Investasi Ventura Bersama	0,66%	69.049.073.731	0,64%	67.941.324.671	Investment in joint ventures
Investasi Jangka Panjang Lainnya	0,18%	19.315.252.272	0,18%	19.315.252.272	Other Long Term Investment
Persentase Diatas Merupakan Perbandingan dengan Total Aset		10.529.384.780.029		10.669.214.078.961	Comparison of the percentages to total assets
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha	19,40%	890.582.121.600	19,69%	890.731.643.234	Trade accounts payable
Utang Bank Jangka Panjang	20,27%	930.491.020.000	20,59%	931.565.000.000	Long term loans
Persentase di atas merupakan perbandingan dengan liabilitas		4.591.360.194.323		4.524.455.578.577	Comparison of the percentages to total liabilities

There is no difference in price policy and terms for transactions between related parties and third parties.

Biaya remunerasi Komisaris, Direksi dan karyawan kunci adalah sebagai berikut:

The remuneration expenses of Commissioners, Directors and key employees are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
Karyawan Kunci	9.013.572.324	3.976.318.503	Key Employees
Direksi	3.421.984.049	1.754.294.085	Directors
Komisaris	1.125.803.919	647.665.631	Commissioners
Jumlah	13.561.360.292	6.378.278.219	Total

44. SEGMENT OPERASI

a. Segmen Primer

Segmen primer perusahaan dikelompokkan berdasarkan jenis usaha/produk yang dihasilkan. Informasi segmen berdasarkan jenis usaha/produk adalah sebagai berikut:

44. OPERATION SEGMENT

a. Primary Segment

The Group's primary segments are grouped based on the type of business/product generated. Segment information by type of business/product is as follows:

30 Juni 2026/ June 30, 2026				
	Realti/ Realty	Properti/ Property	Jumlah/ Total	
Aset				Assets
Aset Segmen	11.055.984.312.100	1.321.975.026.130	12.377.959.338.231	Segment assets
Aset Tidak Dapat Dialokasikan	-	-	-	Non allocation assets
Jumlah sebelum eliminasi	11.055.984.312.100	1.321.975.026.130	12.377.959.338.231	Total before elimination
Eliminasi	(1.850.847.475.629)	2.272.917.688	(1.848.574.557.941)	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	-	Elimination non allocation
Jumlah aset	9.205.136.836.471	1.324.247.943.818	10.529.384.780.290	Total assets
Liabilitas				Liabilities
Utang Segmen	4.033.379.511.163	1.506.812.581.648	5.540.192.092.812	Segment liabilities
Utang Segmen Tidak Dapat Dialokasikan	-	-	-	Non allocation liabilities
Jumlah sebelum eliminasi	4.033.379.511.163	1.506.812.581.648	5.540.192.092.812	Total before elimination
Eliminasi	(303.840.803.750)	(644.991.094.471)	(948.831.898.220)	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	-	Elimination non allocation
Jumlah liabilitas	3.729.538.707.414	861.821.487.178	4.591.360.194.592	Total liabilities
30 Juni 2026/ June 30, 2026				
Pendapatan usaha	113.454.479.234	57.733.766.336	171.188.245.570	Revenues
Beban pokok penjualan	(103.783.307.995)	(60.157.003.809)	(163.940.311.804)	Cost of revenues
Laba kotor	9.671.171.239	(2.423.237.473)	7.247.933.766	Gross profit
Beban usaha	(27.865.882.932)	(1.078.915.876)	(28.944.798.808)	Operating expenses
Beban keuangan	(66.539.930.996)	(6.242.816.237)	(72.782.747.233)	Finance costs
Pemulihan (beban)	1.219.393.416	(50.000.000)	1.169.393.416	Reversal (provision) of impairment loss
cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	-	-
Penghasilan (beban) lain-lain - bersih	(93.898.032.312)	(12.330.234.231)	(106.228.266.543)	Other income (expense) - net
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi dan ventura bersama	602.557.529	(2.704.534.649)	(2.101.977.120)	Share in profit (loss) of associates and joint ventures
Beban pajak penghasilan final	(3.050.060.612)	(1.567.304.102)	(4.617.364.714)	Final income tax expense
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(179.860.784.668)	(26.397.042.568)	(206.257.827.235)	Profit (loss) before tax
Beban pajak penghasilan	-	(476.062.984)	(476.062.984)	Income tax expense
Laba bersih periode berjalan	(179.860.784.668)	(26.873.105.552)	(206.733.890.219)	Profit for the period
31 Desember 2025/ December 31, 2025				
	Realti/ Realty	Properti/ Property	Jumlah/ Total	
Aset				Assets
Aset Segmen	11.938.576.871.942	1.028.535.576.958	12.967.112.448.900	Segment assets
Jumlah sebelum eliminasi	11.938.576.871.942	1.028.535.576.958	12.967.112.448.900	Total before elimination
Eliminasi	(18.780.020.380)	2.272.917.687	(16.507.102.693)	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	(2.281.391.267.247)	Elimination non allocation
Jumlah aset	11.919.796.851.562	1.030.808.494.645	10.669.214.078.960	Total assets
Liabilitas				Liabilities
Utang Segmen	3.945.145.798.620	1.502.272.806.899	5.447.418.605.519	Segment liabilities
Utang Segmen Tidak Dapat Dialokasikan	-	-	1.807.570.212.091	Non allocation liabilities
Jumlah sebelum eliminasi	3.945.145.798.620	1.502.272.806.899	7.254.988.817.610	Total before elimination
Eliminasi	(315.798.551.215)	(657.638.074.209)	(973.436.625.424)	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	(1.757.096.613.608)	Elimination non allocation
Jumlah liabilitas	3.629.347.247.405	844.634.732.690	4.524.455.578.578	Total liabilities

	30 Juni 2025/ June 30, 2025			
Pendapatan usaha	87.238.658.357	55.003.121.927	142.241.780.284	Revenues
Beban pokok penjualan	(82.538.981.756)	(57.249.529.025)	(139.788.510.781)	Cost of revenues
Laba kotor	4.699.676.601	(2.246.407.099)	2.453.269.502	Gross profit
Beban usaha	(25.939.221.535)	(1.163.473.517)	(27.102.695.052)	Operating expenses
Beban keuangan	(50.879.947.521)	(53.946.408.351)	(104.826.355.872)	Finance costs
Pemulihan (beban)	(5.421.385.643)	(200.000.000)	(5.621.385.643)	Reversal (provision) of impairment loss
cadangan kerugian penurunan nilai				
Penghasilan (beban) lain-lain - bersih	184.119.726.239	(7.740.586.099)	176.379.140.140	Other income (expense) - net
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi dan ventura bersama	2.638.350.416	(8.607.870)	2.629.742.545	Share in profit (loss) of associates and joint ventures
Beban pajak penghasilan final	(2.210.222.979)	(1.408.548.366)	(3.618.771.345)	Final income tax expense
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	107.006.975.578	(66.714.031.302)	40.292.944.276	Profit (loss) before tax
Beban pajak penghasilan	-	(588.329.473)	(588.329.473)	Income tax expense
Laba bersih periode berjalan	107.006.975.578	(67.302.360.775)	39.704.614.803	Profit for the period

Segmen Sekunder

Grup beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan usaha dan penjualan barang dilakukan di Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

Secondary Segmen

The Group are operating and registered in Indonesia. All business operations and sales activities are carried out in Indonesia with domestic customers.

45. PERJANJIAN – PERJANJIAN

Perjanjian PT PP Persero, Tbk dengan PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak)

Berdasarkan Surat perjanjian pada tanggal 28 Mei 2018 antara PT PP Persero, Tbk dengan PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak) tentang perjanjian kerjasama pemanfaatan trade center seluas 7.216,20 m2, yang terletak di Jalan Kapas Krampung No. 45, Surabaya, trade center yang merupakan sebagian bangunan yang semula di gunakan untuk pusat perdagangan akan digunakan menjadi hotel dengan nama "Palm Park Hotel".

Jangka waktu perjanjian terhitung dari tanggal 28 Mei 2018 sampai dengan tanggal 10 Juli 2032 sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian No.008/PPS/PP-GSNV/2018.

Perjanjian bangun operasi dan transfer (BOT) dengan PD Pasar Surya - PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak)

Saat ini operasional PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak) adalah mengelola Kaza Plaza yang berdiri diatas lahan seluas 25.420 m2 yang terdiri dari Pasar Tradisional, Pasar Modern (Mall), Trade Center dan Hotel yang berlokasi di Jalan Tambahrejo Kecamatan Simokerto, Kapas Krampung, Kota Surabaya. Pengelolaan tersebut berdasarkan akta perjanjian bangun operasi dan transfer serah (BOT) antara Perusahaan dengan PD Pasar Surya notaris Noor Irawati, S.H., No.141 tanggal 21 Juni 2014.

Jangka waktu perjanjian tersebut adalah selama 27 tahun 6 bulan terhitung dari tanggal 10 Januari 2005 sampai dengan tanggal 10 Juli 2032 atau sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Penggunaan Lahan.

Berdasarkan surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT No. 012/DIRUT/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017 PT Gitanusa Sarana Niaga telah mengajukan permohonan perpanjangan atas kerjasama tersebut menjadi berakhir pada bulan Juni 2063.

Sampai penerbitan Laporan Keuangan konsolidasi ini, PT Gitanusa Sarana Niaga belum mendapat tanggapan atas surat permohonan No.012/DIRUT/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017 perihal perpanjangan jangka waktu kerjasama tersebut menjadi berakhir pada Juni 2063.

Perjanjian bangun operasi dan transfer (BOT) dengan PD Pasar Surya PT Hasta Kreasimandiri (entitas anak)

Saat ini operasional Perusahaan adalah mengelola Ocean Square yang berdiri diatas lahan seluas 23.280 m2 yang terdiri dari Pasar Tradisional, Pasar Modern (Mall), Trade Center, Kondotel dan Hotel yang berlokasi di Balikpapan Ocean Square, Balikpapan, Kalimantan Timur. Pengelolaan tersebut berdasarkan akta perjanjian bangun operasi dan transfer serah (BOT) antara Perusahaan dengan PD Pasar Surya dengan perjanjian kerjasama addendum No.060/LGL/HKM-PPS/XII/2004 tanggal 15 Desember 2004.

Jangka waktu perjanjian tersebut adalah selama 25 tahun terhitung dari bulan Desember 2004 sampai dengan bulan November 2029 atau sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Penggunaan Lahan.

Berdasarkan surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT No.260/HKM/XII/2017 tanggal 22 November 2017 Perusahaan telah mengajukan permohonan perpanjangan atas kerjasama tersebut menjadi berakhir pada bulan November 2064.

Sampai penerbitan Laporan Keuangan konsolidasi ini, PT Hasta Kreasimandiri belum mendapat tanggapan atas surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT tersebut.

46. PERKARA HUKUM

Tidak ada perkara hukum yang melibatkan perusahaan secara langsung.

47. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Aktivitas Perusahaan rentan terhadap berbagai risiko keuangan: risiko pasar (termasuk risiko tingkat bunga dan risiko harga), risiko kredit, dan risiko likuiditas.

Program manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan dipusatkan pada pasar keuangan yang tidak dapat diprediksi dan Perusahaan berusaha untuk memperkecil efek yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Perusahaan.

45. AGREEMENT

Agreement of PT PP Persero, Tbk with PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary)

Based on the agreement dated May 28, 2018 between PT PP Persero, Tbk with PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary) regarding the agreement on the utilization of Trade Center covering an area of 7,216.20 m2, which is located on Jalan Kapas Krampung No.45, Surabaya, the trade center which is part of the building that was previously used for the trade center will be used as a hotel with the name "Palm Park Hotel".

The term of the agreement counted from date May 28, 2018 until the July 10, 2032 as stated in the agreement letter No.008/PPS/PP-GSNV/2018.

Agreement on operation, operate and transfer (BOT) with PD Pasar Surya - PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary)

PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary) current operation is to manage Kaza Plaza which stands on an area of 25,420 m2 square meters consisting of the Traditional Market, Modern Market (Mall), Trade Center and Hotel located at Jalan Tambahrejo, Simokerto, Kapas Krampung, Surabaya City. The operating is based on the agreement deed of build, operate and transfer (BOT) between the Company with PD Pasar Surya by notary Noor Irawati, S.H., No.141 dated June 21, 2014.

The term of the agreement is for 27 years 6 months commencing from January 10, 2005 up to July 10, 2032 or since the signing of Minutes of Land Use Handover.

Based on a request the extension of BOT agreement term letter No. 012/DIRUT/XII/2017 dated December 22, 2017 PT Gitanusa Sarana Niaga have proposed an extension of the cooperation being ended in June 2063.

Until the issuance of this consolidated financial statements, PT Gitanusa Sarana Niaga has not received a response to the application letter No.012/DIRUT/XII/2017 dated December 22, 2017 regarding the extension of the term of the cooperation to expire in June 2063.

Agreement on operation, operate and transfer (BOT) with PD Pasar Surya - PT Hasta Kreasimandiri (subsidiary)

The Company's current operation is to manage Ocean Square which stands on an area of 23,280 m2 square meters consisting of the Traditional Market, Modern Market (Mall), Trade Center, Kondotel and Hotel located at Balikpapan Ocean Square, Balikpapan, East Kalimantan. The operating is based on the agreement deed of build, operate and transfer (BOT) between the Company with PD Pasar Surya with of the joint venture addendum No.060/LGL/HKM-PPS/XII/2004 dated December 15, 2004.

The term of the agreement is for 25 years commencing from December, 2004 still up November, 2029 or since the signing of Minutes of Land Use Handover.

Based on a request the extension of BOT agreement term letter No.260/HKM/XII/2017 dated November 22, 2017 the Company have proposed an extension of the cooperation being ended in November 2064.

Until the issuance of this consolidated financial report, PT Hasta Kreasimandiri has not received a response to the letter requesting for a term extension of BOT.

46. LAW CASE

There are no legal cases involving the Company directly.

47. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Company's activities are exposed to a variety of financial risks: market risk (including, interest rate risk, and price risk), credit risk and liquidity risk.

The Company's overall risk management programmed focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimize potential adverse effects on the Company's financial performance.

Manajemen risiko dijalankan oleh Direksi Perusahaan. Direksi melakukan identifikasi, evaluasi, dan lindung nilai terhadap risiko-risiko keuangan, apabila dianggap perlu. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko nilai mata uang, risiko suku bunga, risiko kredit, penggunaan instrumen keuangan derivatif dan instrumen keuangan non-derivatif, dan investasi atas kelebihan likuiditas.

a) Faktor-faktor risiko keuangan

1) Risiko pasar

Kebijakan manajemen risiko Perusahaan dimaksudkan untuk mengurangi dampak keuangan dari fluktuasi tingkat bunga serta meminimalisir potensi kerugian yang dapat berdampak pada risiko keuangan Perusahaan.

Perusahaan tidak terdampak terhadap risiko tingkat bunga yang berasal dari dampak perubahan tingkat bunga yang dimiliki oleh aset dan liabilitas tertentu yang mengandung komponen tingkat bunga.

Risiko tingkat suku bunga

Risiko arus kas tingkat bunga adalah risiko akibat perubahan tingkat bunga pasar yang mempengaruhi arus kas yang terkait dengan instrumen keuangan dengan tingkat bunga variabel.

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan timbul dari pinjaman. Pinjaman yang diterbitkan dengan tingkat bunga mengambang mengekspos Perusahaan terhadap risiko suku bunga arus kas. Pinjaman yang diterbitkan dengan tingkat suku bunga tetap mengekspos Perusahaan terhadap risiko nilai wajar suku bunga. Risiko tingkat suku bunga dari kas, piutang usaha tidak signifikan.

Profil pinjaman Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	
	Rata-rata tertimbang tingkat suku bunga/ <i>Weighted average interest rate</i>	Saldo/ Balance
Pinjaman bank jangka Pendek	-	32.150.635.712
Pinjaman bank jangka Panjang	3,74%	990.174.308.103
Obligasi Konversi	0,50%	41.963.030.599
Eksposure neto atas risiko arus kas tingkat suku bunga		1.064.287.974.414

2) Risiko kredit

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

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Perusahaan menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya.

Perusahaan memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Perusahaan 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.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit.

3) Risiko likuiditas

Pengelolaan risiko likuiditas dilakukan antara lain dengan memantau profil jatuh tempo pinjaman dan sumber pendanaan, menjaga kecukupan kas, serta memastikan tersedianya pendanaan dari sejumlah fasilitas kredit yang mengikat, dan kesiapan untuk menjaga posisi pasar. Perusahaan mempertahankan kemampuannya untuk melakukan pembiayaan atas pinjaman yang dimiliki dengan cara mencari berbagai sumber fasilitas pembiayaan yang mengikat dari pemberi pinjaman yang handal serta terus memonitor perkiraan posisi kas dan utang bruto yang dimiliki Perusahaan dalam jangka pendek berdasarkan perkiraan arus kas. Selain itu, dilakukan proyeksi arus kas jangka panjang untuk membantu Perusahaan dalam merencanakan kebutuhan pendanaan dalam jangka panjang.

Perusahaan memonitor pergerakan perkiraan kebutuhan likuiditas untuk memastikan tersedianya kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional serta untuk senantiasa memelihara kelonggaran likuiditas Perusahaan terhadap fasilitas pinjaman yang belum digunakan, sehingga Perusahaan tidak melampaui batas pinjaman atau batasan-batasan untuk setiap fasilitas pinjaman yang diperoleh.

Tabel di bawah ini menganalisis liabilitas keuangan non-derivatif Perusahaan yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa pada tanggal pelaporan sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan.

Risk management is carried out by the Company's Board of Directors. The Board of Directors identifies, evaluates and hedges financial risks, where considered appropriate. The Board of Directors has the responsibility to determine the basic principles of the Company's risk management as well as principles covering specific areas, such as currency risk, interest rate risk, credit risk, the use of derivative financial instruments and nonderivative financial instruments and the investment of excess liquidity.

a) Financial risk factors

1) Market risk

The Company's risk management policies are designed to mitigate the financial impact of fluctuations in interest rates and to minimize potential adverse effects on the Company's financial risk.

The Company is exposed to interest rate risk through the impact of rate changes on interest bearing assets and liabilities.

Interest rate risk

Cash flow interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact cash flows arising from variable rate financial instruments.

The Company's interest rate risk primarily arises from its borrowings. Borrowings issued at floating rates expose the Company to cash flow interest rate risk. Borrowings issued at fixed rates expose the Company to fair value interest rate risk. The interest rate risk from cash, accounts receivables are not significant.

The Company's borrowings profile is as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025		
	Rata-rata tertimbang tingkat suku bunga/ <i>Weighted average interest rate</i>	Saldo/ Balance	
	-	24.822.490.925	Short-term bank loans
	1,00%	950.453.379.536	Long-term bank loans
	0,50%	37.224.043.762	Bond payable
Net exposure to cash flow interest rate risk		1.012.499.914.223	

2) Credit risk

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Company.

The credit risk of the Company is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade and other receivables. The Company places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions.

The Company has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Company have established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date.

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

3) Liquidity risk

Purulent liquidity risk management includes managing the profile of borrowing maturities and funding sources, maintaining sufficient cash, and ensuring the availability of funding from an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out market positions. The Company's ability to fund its borrowing requirements is managed by maintaining diversified funding sources with adequate committed funding lines from high quality lenders and by monitoring rolling short-term forecasts of the Company's cash and gross debt on the basis of expected cash flows. In addition, long-term cash flows are projected to assist with the Company's longterm debt financing plans.

The Company monitors rolling forecasts of the liquidity requirements to ensure it has sufficient cash to meet operational needs while maintaining sufficient headroom on its unused committed borrowing facilities at all times so that the Company does not breach borrowing limits or covenants on any of its borrowing facilities.

The table below analyses the Company's non-derivative financial liabilities into relevant maturity grouping based on the remaining period at the reporting date to the contractual maturity dates. The amounts disclosed in the table are the contract undiscounted cash flows.

		30 Juni 2026/ June 30, 2026					
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-3 tahun/ 1-3 years	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total		
Utang usaha	894.536.250.124	-	-	346.869.033.493	1.241.405.283.617		Trade payables
Utang lain-lain	34.886.974.220	-	-	132.022.418.553	166.909.392.773		Other payables
Biaya yang masih harus dibayar	647.622.356.321	-	-	-	647.622.356.321		Accrued expenses
Pinjaman bank jangka panjang	32.150.635.712	-	-	990.174.308.103	1.022.324.943.815		Long-term bank loans
Obligasi Konversi	-	-	-	41.963.030.599	41.963.030.599		Conversion Bonds
Jumlah liabilitas Keuangan	1.609.196.216.377	-	-	1.511.028.790.748	3.120.225.007.125		Total financial liabilities
		31 Desember 2025/ December 31, 2025					
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-3 tahun/ 1-3 years	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total		
Utang usaha	899.231.349.180	-	-	346.869.033.493	1.246.100.382.673		Trade payables
Utang lain-lain	34.785.538.481	-	-	132.022.418.554	166.807.957.035		Other payables
Biaya yang masih harus dibayar	584.414.427.197	-	-	-	584.414.427.197		Accrued expenses
Pinjaman bank jangka panjang	32.150.635.712	-	-	990.174.308.103	1.022.324.943.815		Short-term bank loans
Obligasi konversi	-	-	-	37.224.043.762	37.224.043.762		Convertible bonds
Jumlah liabilitas Keuangan	1.550.581.950.570	-	-	1.506.289.803.912	3.056.871.754.482		Total financial liabilities

a) Manajemen permodalan

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Perusahaan guna memberikan imbal hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Perusahaan secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Perusahaan, profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi pengeluaran barang modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Untuk mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Perusahaan menyesuaikan jumlah dividen yang dibayar kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

Perusahaan memonitor permodalan berdasarkan rasio gearing konsolidasian dan rasio laba yang disesuaikan terhadap bunga konsolidasian. Rasio gearing dihitung dengan membagi utang bersih dengan jumlah modal. Utang bersih dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman jangka pendek dan jangka panjang yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurangi kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian ditambah utang.

Rasio pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
Jumlah liabilitas	4.591.360.194.323
Dikurangi:	
Kas dan setara kas	84.162.167.293
Liabilitas bersih	4.507.198.027.030
Jumlah ekuitas	5.938.024.585.705
Rasio Utang terhadap Modal	75,90%

b) Nilai wajar instrumen keuangan

Kecuali disebutkan pada tabel berikut ini, manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan yang dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek atau memakai suku bunga pasar:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Utang usaha	1.241.405.283.617	1.241.405.283.617
Utang lain-lain	166.909.392.773	166.909.392.773
Biaya yang masih harus dibayar	647.622.356.321	647.622.356.321
Utang bank jangka panjang	1.022.324.943.815	1.022.324.943.815
Obligasi Konversi	41.963.030.599	41.963.030.599
Jumlah	3.120.225.007.125	3.120.225.007.125

a) Capital management

The Company's objectives in managing capital are to maintain the Company's ability to continue going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The Company actively and regularly reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder returns, taking into consideration the future capital requirements and capital efficiency of the Company, prevailing and projected profitability, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected strategic investment opportunities. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

The Company monitors capital on the basis of the Company's consolidated gearing ratio and consolidated interest cover. The gearing ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated as total borrowings (including current and non-current borrowings as shown in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as "equity" as shown in the consolidated statement of financial position plus net debt.

The ratios as at June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Jumlah liabilitas	4.524.455.578.577	Total Liabilities
Dikurangi:		Less:
Kas dan setara kas	83.183.320.152	Cash and cash equivalents
Liabilitas bersih	4.441.272.258.425	Net Liabilities
Jumlah ekuitas	6.144.758.500.384	Total equity
Rasio Utang terhadap Modal	72,28%	Net Payables to Equity Ratio

b) Fair values of financial instruments

Except as detailed in the following table, management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost in the consolidated financial statements approximate their fair values because of their short-term maturities or they carry market interest rate:

b) Nilai wajar instrumen keuangan

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar.

Estimasi nilai wajar didasarkan pada nilai diskonto dari arus kas masa datang yang disesuaikan untuk mencerminkan risiko pihak dalam perjanjian (untuk aset keuangan) dan risiko kredit Perusahaan (untuk liabilitas keuangan). Piutang/utang pihak berelasi, liabilitas sewa pembiayaan, liabilitas keuangan lain-lain jangka panjang dan aset keuangan lain-lain jangka panjang, diukur menggunakan Level 2 sedangkan investasi jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai investasi tersedia untuk dijual yang nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur menggunakan Level 3 dalam hirarki nilai wajar yang mencerminkan harga perolehan yang dibayar.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

Aset dan liabilitas keuangan diklasifikasikan secara keseluruhan berdasarkan tingkat terendah dari masukan (input) yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar. Penilaian dampak signifikan dari suatu input tertentu terhadap pengukuran nilai wajar membutuhkan pertimbangan dan dapat mempengaruhi penilaian dari aset dan liabilitas yang diukur dan penempatannya dalam hirarki nilai wajar. Hirarki nilai wajar terdiri dari sebagai berikut:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga); dan
- Level 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

2026	Level 1	Level 2	Level 3	Jumlah/ Total	2026
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Obligasi konversi			41.963.030.599	41.963.030.599	Bonds payable
Jumlah	-	-	41.963.030.599	41.963.030.599	Total
2025	Level 1	Level 2	Level 3	Total	2025
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Obligasi konversi			37.224.043.762	37.224.043.762	Bonds payable
Jumlah	-	-	37.224.043.762	37.224.043.762	Total

Tidak ada transfer antara Level 1 dan 2 pada periode berjalan.

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasikan (quoted prices) dalam sebuah pasar yang aktif. Jika pasar untuk sebuah instrumen keuangan tidak aktif, entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian. Tujuan dari penggunaan teknik penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal. Teknik penilaian termasuk penggunaan harga dalam transaksi pasar yang wajar (arm's length) terakhir antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan, jika tersedia, referensi kepada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan dan model harga opsi (option pricing model). Jika terdapat teknik penilaian yang biasa digunakan oleh para peserta pasar untuk menentukan harga dari instrumen dan teknik tersebut telah didemonstrasikan untuk menyediakan estimasi yang andal atas harga yang diperoleh dari transaksi pasar yang aktual, entitas menggunakan teknik tersebut. Teknik penilaian yang dipilih memanfaatkan sebanyak mungkin input pasar dan sedikit mungkin atas input yang spesifik untuk entitas (entity specific inputs). Teknik tersebut memperhitungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh peserta pasar dalam menentukan sebuah harga dan selaras dengan metode ekonomis yang dapat diterima untuk penilaian suatu instrumen keuangan.

b) Fair values of financial instruments

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value.

Estimated fair value is based on discounted value of future cash flows adjusted to reflect counterparty risk (for financial assets) and the Company's credit risk (for financial liabilities). Due from/to related parties, obligations under finance lease, other non-current financial liabilities and other non-current financial assets are measured using Level 2 while long-term investments classified as available for sale whose fair values cannot be reliably measured are measured using Level 3 of Fair Value Hierarchy which represent consideration payment or cost.

Fair value measurement hierarchy of the Group's assets and liabilities

Financial assets and liabilities are classified in their entirety based on the lowest level of input that is significant to the fair value measurements. The assessment of the significance of a particular input to the fair value measurements requires judgement, and may affect the valuation of the assets and liabilities being measured and their placement the fair value hierarchy. The fair value hierarchy consists as follows:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

2026	Level 1	Level 2	Level 3	Jumlah/ Total	2026
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Obligasi konversi			41.963.030.599	41.963.030.599	Bonds payable
Jumlah	-	-	41.963.030.599	41.963.030.599	Total
2025	Level 1	Level 2	Level 3	Total	2025
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Obligasi konversi			37.224.043.762	37.224.043.762	Bonds payable
Jumlah	-	-	37.224.043.762	37.224.043.762	Total

There were no transfers between Level 1 and 2 during the period.

The best evidence of fair value is quoted prices in an active market. If the market for a financial instrument is not active, an entity establishes fair value by using a valuation technique. The objective of using a valuation technique is to establish what the transaction price would have been on the measurement date in an arm's length exchange motivated by normal business considerations. Valuation techniques include using recent arm's length market transactions between knowledgeable, willing parties, if available, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis and option pricing models. If there is a valuation technique commonly used by market participants to price the instrument and that technique has been demonstrated to provide reliable estimates of prices obtained in actual market transactions, the entity uses that technique. The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs and relies as little as possible on entity-specific inputs. It incorporates all factors that market participants would consider in setting a price and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments.

48. INFORMASI TAMBAHAN

Informasi keuangan PT PP Properti Tbk (Entitas Induk saja) menyajikan investasi Perusahaan pada entitas anak berdasarkan metode ekuitas.

49. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NONKAS

- a. Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun yang berakhir 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, sebagai berikut:

	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Arus kas/ Cash flows	Lainnya/ Others	30 Juni 2026/ June 30, 2026	
Obligasi Konversi	37.224.043.762	-	4.738.986.837	41.963.030.599	Conversion Bond
Utang bank	975.275.870.461	(9.962.222.210)	57.011.295.564	1.022.324.943.815	Bank loans
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	1.012.499.914.223	(9.962.222.210)	61.750.282.401	1.064.287.974.414	Total liabilities from financing activities
	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Arus kas/ Cash flows	Lainnya/ Others	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
Utang lain-lain pihak berelasi	7.082.762.051.539	-	(7.082.762.051.539)	-	Other payables- Related parties
Surat utang jangka menengah	630.000.000.000	-	(630.000.000.000)	-	Medium term notes
Utang Obligasi	374.188.584.355	-	(374.188.584.355)	-	Bonds payable
Obligasi Konversi	-	-	37.224.043.762	37.224.043.762	Convertible bonds
Utang bank	1.897.696.895.171	(29.573.702.879)	(892.847.321.831)	975.275.870.461	Bank loans
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	9.984.647.531.065	(29.573.702.879)	(8.942.573.913.963)	1.012.499.914.223	Total liabilities from financing activities

48. SUPPLEMENTARY INFORMATION

Financial Information PT PP Properti Tbk (Parent Entity only) present the Company's investments in subsidiaries under the equity method.

49. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

- a. The table below sets out a reconciliation of liabilities arising from financing activities for the years ended June 30, 2026 and December 31, 2025, are as follows:

	1 Januari 2025/ January 1, 2025	Arus kas/ Cash flows	Lainnya/ Others	30 Juni 2026/ June 30, 2026	
Obligasi Konversi	37.224.043.762	-	4.738.986.837	41.963.030.599	Conversion Bond
Utang bank	975.275.870.461	(9.962.222.210)	57.011.295.564	1.022.324.943.815	Bank loans
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	1.012.499.914.223	(9.962.222.210)	61.750.282.401	1.064.287.974.414	Total liabilities from financing activities
	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Arus kas/ Cash flows	Lainnya/ Others	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
Utang lain-lain pihak berelasi	7.082.762.051.539	-	(7.082.762.051.539)	-	Other payables- Related parties
Surat utang jangka menengah	630.000.000.000	-	(630.000.000.000)	-	Medium term notes
Utang Obligasi	374.188.584.355	-	(374.188.584.355)	-	Bonds payable
Obligasi Konversi	-	-	37.224.043.762	37.224.043.762	Convertible bonds
Utang bank	1.897.696.895.171	(29.573.702.879)	(892.847.321.831)	975.275.870.461	Bank loans
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	9.984.647.531.065	(29.573.702.879)	(8.942.573.913.963)	1.012.499.914.223	Total liabilities from financing activities

50. PERISTIWA PENTING LAINNYA

Berdasarkan Surat Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 17 Februari 2025, Pengadilan telah menyatakan bahwa keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) telah berakhir dengan restrukturisasi utang Perusahaan. Berikut skema restrukturisasi utang usaha Perusahaan:

1. Kreditur Separatis

a. Kreditur Separatis Tranche A

Merupakan kreditor yang memiliki nilai utang di bawah Rp50.000.000.000.

Utang Bank PT BPR Intidana Sukses Makmur, Sindikasi BPR Intidana dan Sindikasi BPR Saga Pembayaran akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas dalam jangka waktu 3 tahun dengan opsi perpanjangan. Pembayaran pokok dan Bunga sebesar 1% dilakukan setiap 6 bulan dalam waktu 3 tahun setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

b. Kreditur Separatis Tranche B

Merupakan kreditor yang akan memberikan Kredit Pemilikan Apartmen (KPA) setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

Utang bank PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, pembayaran terhadap Tagihan Kreditur Separatis Tranche B akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas. Pembayaran pokok setiap 6 (enam) bulan dan Bunga sebesar 1% dilakukan setiap 3 (tiga) bulan.

c. Kreditur Separatis Tranche C

Merupakan kreditor yang tidak memberikan Kredit Pemilikan Apartmen (KPA).

Utang Bank kepada Sindikasi PT Bank SMBC Indonesia Tbk dan PT Bank Danamon Indonesia Tbk, pembayaran terhadap Tagihan Kreditur Separatis Tranche B akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas. Pembayaran pokok setiap 6 (enam) bulan dan Bunga sebesar 1% dilakukan setiap 3 (tiga) bulan.

d. Kreditur Separatis Tranche D

Merupakan kreditor yang merupakan pemilik lahan.

Utang usaha kepada PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, pembayaran terhadap tagihan kreditor:

- Penjualan bersama dalam jangka waktu 1 tahun dengan opsi perpanjangan sampai dengan didapatkannya calon investor dan/atau pembeli lahan; atau
- Melalui pengembalian Aset Jaminan atau Aset Perusahaan lainnya yang akan menjadi obyek dari penyelesaian kewajiban ("Asset Settlement").

e. Kreditur Separatis Tranche E

Merupakan kreditor yang memberikan pinjaman pemegang saham.

Pinjaman dari PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, pembayaran terhadap tagihan akan dilakukan:

- Konversi perpetual loan;
- Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas Perusahaan.

Jangka waktu penyelesaian 28 (dua puluh delapan) tahun termasuk Grace Period dengan Opsi Perpanjangan dengan tingkat suku bunga 0,75%.

Perusahaan memiliki diskresi penuh untuk menebus tagihan kreditor yang telah dikonversi menjadi perpetual loan, dengan indikasi jangka waktu pelaksanaan Opsi Tebus pada ulang tahun ke-28 (dua puluh delapan) sejak Tanggal Efektif ("Jatuh Tempo Opsi Tebus") atau lebih awal berdasarkan diskresi dan kemampuan keuangan Perusahaan.

Penyelesaian terhadap Kreditor Separatis yang tidak memberikan suara atau dianggap tidak menyetujui Perjanjian Perdamaian akan dimulai setelah Perusahaan menyelesaikan kewajibannya kepada Para Kreditor di luar Kreditor Pemegang Saham (tergantung ketersediaan keuangan Perusahaan).

2. Kreditur Konkuren

Kreditur Konkuren Non-Konsumen

Merupakan kreditor-kreditor Perusahaan yang termasuk dalam klasifikasi Kreditor Konkuren namun bukan para konsumen unit apartemen maupun perumahan Perusahaan.

Ketentuan penyelesaian untuk Kreditor Konkuren Non Konsumen yang akan dilaksanakan oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

a. Kreditur Konkuren Non Konsumen Tranche A

Merupakan kreditor dagang yang memiliki nilai utang di bawah Rp1.000.000.000.

Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas Perusahaan dalam jangka waktu 4 tahun termasuk Grace Period dengan opsi perpanjangan dimulai dari 18 bulan setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

b. Kreditur Konkuren Non Konsumen Tranche B

Merupakan kreditor dagang yang memiliki nilai utang antara Rp1.000.000.000- Rp5.000.000.000.

Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas Perusahaan dalam jangka waktu 7 tahun termasuk Grace Period dengan opsi perpanjangan dimulai dari 54 bulan setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

c. Kreditur Konkuren Non Konsumen Tranche C

Merupakan kreditor dagang yang memiliki nilai utang antara Rp5.000.000.000- Rp20.000.000.000.

Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas Perusahaan dalam jangka waktu 10 tahun termasuk Grace Period dengan opsi perpanjangan dimulai dari 90 bulan setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

50. OTHER IMPORTANT EVENT

Based on Decision Letter from District Court of Central Jakarta No. 269/Pdt.Sus-PKPU/2024/ PN.Niaga Jkt.Pst dated February 17, 2025, the Court has decided that the Company's state of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) has ended through the restructuring of the Company's debts. The following is the Company's business debt restructuring scheme:

1. Secured Creditors

a. Tranche A Secured Creditor

Represent creditors that have balance of payable below Rp50,000,000,000.

Payment Bank Loan of PT BPR Intidana Sukses Makmur will be settled based on the sufficiency of cash flow within a period of 3 (three) years with an extendable option. 1% of principal and interest will be paid semi annually within 3 years after effective date of Composition Agreement.

b. Tranche B Secured Creditor

Represent creditors who will provide apartment mortgage loan after effective date of the Composition Agreement.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk's bank debt, payment of Tranche B's Separatist Creditors' Claims will be made in accordance with cash flow availability. Principal payments are made every 6 (six) months and interest of 1% is made every 3 (three) months.

c. Tranche C Secured Creditor

Represent the creditors who was not the party provide KPA.

Bank Debt to the Syndicate of PT Bank SMBC Indonesia Tbk and PT Bank Danamon Indonesia Tbk, payment of Tranche B Separatist Creditors' Bills will be made in accordance with cash flow availability. Principal payments every 6 (six) months and Interest of 1% every 3 (three) months.

d. Tranche D Secured Creditor

Represent creditor who is a landlord.

Accounts payable to PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, payment of creditors invoice:

- Joint Selling for a year with an option extend able option until a prospective investor and/or land buyer is found; or
- Through the redemption of the Collateral Assets or other Company's Assets that will be the object of the settlement of liabilities ("Asset Settlement").

e. Tranche E Secured Creditor

Represent creditor who is a landlord.

Loan from PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, payment of outstanding payable will be made by:

- Conversion of perpetual loan;
- Payment of creditors' outstanding loan will be made based on the sufficiency of the Company's cash flow.

The completion period is 28 (twenty-eight) years including Grace Period with an Extension Option bears an interest rate of 0.75%.

The Company has full discretion to redeem the creditor is invoice that have been converted into perpetual loans, with an indication of the redemption option exercise period on the 28th (twenty-eighth) anniversary of the Effective Date ("Redemption Option Maturity") or earlier based on the Company's discretion and financial capability.

The settlement of Secured Creditors who do not vote or define as do not agree the Composition Agreement will commence after the Company has settled its obligations to Creditors other than Shareholder Creditors (subject to the Company's financial availability).

2. Concurrent Creditors

Non-Customer Concurrent Creditors

Represents the Company's creditors who are included in the classification of Concurrent Creditors other than the Company's customers of units of apartment and residential.

The settlement provisions for Non-Customer Concurrent Creditors effectively implemented by the Company with the following:

a. Tranche A Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the trade creditors with the outstanding balance below Rp1,000,000,000.

Payment of creditors' invoice will be made based on the sufficiency of the Company's cash flow within a period of 4 years including the Grace Period with an extension option since 18 months after the effective date of the Composition Agreement.

b. Tranche B Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the trade creditors with the outstanding balance between Rp1,000,000,000- Rp5,000,000,000.

Payment of creditors' invoice will be made based on the sufficiency of the Company's cash flow within a period of 7 years including the Grace Period with an extension option starting from 54 months after the effective date of the Composition Agreement.

c. Tranche C Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the trade creditors with the outstanding balance between Rp5,000,000,000-Rp20,000,000,000.

Payment of creditors' invoice will be made based on the sufficiency of the Company's cash flow within a period of 10 years including the Grace Period with an extension option starting from 90 months after the effective date of the Composition Agreement.

d. Kreditor Konkuren Non Konsumen Tranche D

Merupakan kreditor bank penyedia Kredit Pemilikan Apartmen (KPA) dan/atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas Perusahaan dalam jangka waktu 10 tahun termasuk Grace Period dengan opsi perpanjangan, dengan mekanisme pembayaran terhadap tagihan terkecil terlebih dahulu dimulai dari 18 bulan setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

e. Kreditor Konkuren Non Konsumen Tranche E

Merupakan kreditor yang memiliki nilai utang antara Rp20.000.000.000 dan Rp45.000.000.000.

Pembayaran terhadap Tagihan Kreditor akan dilakukan konversi menjadi obligasi konversi (convertible bonds), yang akan dilaksanakan segera setelah Tanggal Efektif Perjanjian Perdamaian.

Jangka waktu penyelesaian 20 tahun termasuk Grace Period dengan Opsi Perpanjangan dengan tingkat suku bunga 0,50%.

Sejak Tanggal Efektif sampai dengan Jangka Waktu Penyelesaian berakhir, Kreditor dan/atau Perusahaan dapat mengajukan permohonan konversi menjadi saham.

Harga saham dapat merujuk pada penilaian dari KJPP yang Ditunjuk atau berdasarkan harga rata - rata tertinggi harian saham Perusahaan selama 90 hari sebelum tanggal pelaksanaan pengumuman RUPS penambahan modal Perusahaan.

f. Kreditor Konkuren Non Konsumen Tranche F

Merupakan kreditor yang memiliki nilai utang lebih dari Rp45.000.000.000.

Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan konversi menjadi obligasi konversi (convertible bonds), yang akan dilaksanakan segera setelah tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

Jangka waktu penyelesaian 20 tahun termasuk Grace Period dengan Opsi Perpanjangan dengan tingkat suku bunga 0,50%.

Sejak tanggal efektif sampai dengan Jangka Waktu Penyelesaian berakhir, Kreditor dan/atau Perusahaan dapat mengajukan permohonan konversi menjadi saham.

Harga saham dapat merujuk pada penilaian dari KJPP yang Ditunjuk atau berdasarkan harga rata - rata tertinggi harian saham Perusahaan selama 90 hari sebelum tanggal pelaksanaan pengumuman RUPS penambahan modal Perusahaan.

g. Kreditor Konkuren Non Konsumen Tranche G

Merupakan kreditor yang memberikan pinjaman pemegang saham.

Pembayaran kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk atas tagihan akan dilakukan:

- Konversi perpetual loan;
- Pembayaran terhadap tagihan kreditor akan dilakukan sesuai dengan ketersediaan arus kas Perusahaan.

Jangka waktu penyelesaian 28 tahun termasuk Grace Period dengan Opsi Perpanjangan dengan tingkat suku bunga 0,75% dan step-up rate menjadi 0,85%.

Perusahaan memiliki diskresi penuh untuk menebus tagihan kreditor yang telah dikonversi menjadi perpetual loan, dengan indikasi jangka waktu pelaksanaan Opsi Tebus pada ulang tahun ke-28 sejak Tanggal Efektif ("Jatuh Tempo Opsi Tebus") atau lebih awal berdasarkan diskresi dan kemampuan keuangan Perusahaan.

Pembayaran dan/atau penyelesaian kewajiban terhadap Tagihan Kreditor Non Konsumen akan dilakukan dengan mekanisme pembayaran terhadap tagihan terkecil terlebih dahulu. Selain itu, penyelesaian kewajiban terhadap Kreditor Konkuren Non Konsumen ini akan diutamakan kepada Kreditor Konkuren Non Konsumen yang telah mengajukan Tagihan dalam proses PKPU.

Kreditor Konkuren Konsumen

Merupakan kreditor-kreditor yang termasuk dalam klasifikasi Kreditor Konkuren, yang merupakan konsumen atas unit apartemen maupun perumahan.

Ketentuan penyelesaian untuk Kreditor Konkuren Konsumen yang akan dilaksanakan oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

a. Kreditor Konkuren Konsumen Tranche A

Merupakan kreditor atas unit apartemen persediaan jadi dan perumahan telah melakukan pelunasan dan telah dilakukan serah terima unit apartemen dan/atau perumahan.

Kewajiban Perusahaan kepada Kreditor diselesaikan melalui pelaksanaan AJB. Pelaksanaan AJB untuk masing-masing proyek merupakan suatu periode setelah dokumen lengkap dari konsumen diterima oleh Perusahaan dan setelah dipenuhinya syarat-syarat administrasi.

Pelaksanaan AJB dapat dilakukan oleh Perusahaan terhadap Kreditor secara bertahap sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimulai dari bulan ke 6 sejak tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

b. Kreditor Konkuren Konsumen Tranche B

Merupakan kreditor atas unit apartemen persediaan jadi dan perumahan yang telah melakukan pelunasan namun belum dilakukan serah terima unit apartemen dan/atau perumahan.

Kewajiban Perusahaan kepada Kreditor diselesaikan melalui pelaksanaan AJB. Pelaksanaan AJB dapat dilakukan oleh Perusahaan terhadap Kreditor akan dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 7 tahun sejak tanggal efektif dan terpenuhinya kriteria serah terima unit apartemen dan/atau perumahan.

c. Kreditor Konkuren Konsumen Tranche C

Merupakan kreditor atas unit apartemen persediaan jadi (ready stock) dan perumahan yang belum melakukan pelunasan namun telah dilakukan serah terima unit apartemen dan/atau perumahan.

Kewajiban Perusahaan kepada Kreditor diselesaikan melalui pelaksanaan AJB. Pelaksanaan AJB dapat dilakukan oleh Perusahaan terhadap Kreditor akan dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 7 tahun sejak tanggal efektif dan terpenuhinya kriteria serah terima unit apartemen dan/atau perumahan.

d. Tranche D Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the bank creditor that provides apartment mortgage loans (KPA) and/or residential mortgage loans (KPR).

Payment of creditors' invoice will be made based on the sufficiency of the Company's cash flow within a period of 10 years including the Grace Period with an extension option, with the payment mechanism for the smallest invoice first starting from 18 months after the effective date of the Composition Agreement.

e. Tranche E Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the creditor with outstanding balance between Rp20,000,000,000 to Rp45,000,000,000.

Payments of the Creditors' Invoices will be converted into convertible bonds, which will be exercise immediately after the Effective Date of the Composition Agreement.

Term of completion is 20 years including Grace Period with Extension Option with an interest rate of 0.50%.

Since the Effective Date until the end of Settlement Period, Creditors and/or the Company permitted to propose the conversion to shares.

The stock price may refer to the valuation of the Appointed KJPP or based on the highest average daily price of the Company's shares for 90 days prior to the date of the announcement of the GMS of the Company's capital additional.

f. Tranche F Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the creditor that have loan of more than Rp45,000,000,000.

Payment of creditors' Invoices will be converted into convertible bonds, which will be exercise immediately after the effective date of the Composition Agreement.

Term of completion is 20 years including Grace Period with Extension Option with an interest rate of 0.50%.

Since the Effective Date until the end of Settlement Period, Creditors and/or the Company permitted to propose the conversion to shares.

The stock price may refer to the valuation of the Appointed KJPP or based on the highest average daily price of the Company's shares for 90 days prior to the date of the announcement of the GMS of the Company's capital additional.

g. Tranche G Non-Customer Concurrent Creditors

Represent the creditor that provides shareholder loans.

Payment the invoice of PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk will be implemented with:

- Conversion of perpetual loan;
- Payment of creditors' outstanding loan will be made based on the sufficiency of the Company's cash flow.

The completion period is 28 years including Grace Period with Extension Option at an interest rate of 0.75% and step-up rate to 0.85%.

The Company has full discretion to redeem the creditor bills which converted into perpetual loans, with an indicated exercise period of the 28th anniversary since the Effective Date ("Due Date Option Redemption") or earlier based on the Company's discretion and financial capability.

Payment and/or settlement of obligations to Non-Customer Creditors' bills will be carried out with a payment mechanism for the lowest bills first. In addition, the settlement of obligations to the Non-Customer Concurrent Creditors will be prioritised for Non-Customer Concurrent Creditors who have submitted bills in the PKPU process.

Customer Concurrent Creditors

Represent the creditor included in the classification of Concurrent Creditors, who are customers of apartment and residential units.

The settlement provisions for Customer Concurrent Creditors to be implemented by the Company with the following:

a. Tranche A Customer Concurrent Creditors

Represent creditors of ready stock apartment units and residential have made repayments and have handover apartment and/or residential units.

The Company's obligations to creditors are settled through the execution of Sales and Purchase Deed. The execution of Sales and Purchase Deed for each project is a period after complete documents from customers are received by the Company and after the fulfillment of administrative requirements.

The execution of Sales and Purchase Deed can be carried out by the Company to Creditors gradually in accordance with applicable provisions since the 6th month of the effective date of the Composition Agreement.

b. Tranche B Customer Concurrent Creditors

Represent the creditor for ready stock apartment units and residential that have made payments but have not yet handed over apartment units and/or residential.

The Company's obligations to Creditors are settled through the implementation of Sales and Purchase Deed. The implementation of Sales and Purchase Deed can be carried out by the Company against Creditors will be carried out within a period of up to 7 years from the effective date and the fulfillment of the criteria for the handover of apartment and/or residential units.

c. Tranche C Customer Concurrent Creditors

Represent the creditor for ready stock apartment and residential units that have not made fully payments but have handed over apartment and/or residential units.

The Company's obligations to Creditors are settled through the implementation of Sales and Purchase Deed. The execution of Sales and Purchase Deed can be carried out by the Company to Creditors within a period since 7 years from the effective date and meet the criteria for the handover of apartment and/or residential units.

d. Kreditor Konkuren Konsumen Tranche D

Merupakan kreditor atas unit apartemen persediaan jadi dan perumahan yang belum melakukan pelunasan dan belum dilakukan serah terima unit apartemen dan/atau perumahan.

Kewajiban Perusahaan kepada kreditor diselesaikan melalui pelaksanaan AJB dengan ketentuan ketentuan yang diatur berdasarkan Proses Pelaksanaan AJB. Dengan ketentuan penyelesaian tenggat pelaksanaan AJB untuk masing-masing proyek merupakan suatu periode setelah dokumen lengkap dari konsumen diterima dan telah dipenuhinya syarat-syarat administrasi yang ditentukan.

Pelaksanaan AJB dapat dilakukan oleh Perusahaan terhadap Kreditor akan dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 7 tahun sejak Tanggal Efektif dan terpenuhinya kriteria pelunasan dan serah terima.

e. Kreditor Konkuren Konsumen Tranche E

Merupakan kreditor (konsumen) atas unit apartemen dalam pembangunan. Bahwa terhadap unit apartemen persediaan dalam pembangunan, Perusahaan membutuhkan waktu pemulihan untuk melanjutkan pembangunan unit apartemen, baik melalui kerjasama dengan pihak ketiga dan/atau pengembangan secara mandiri. Diperkirakan membutuhkan 3 tahun setelah tanggal efektif untuk memulihkan kondisi operasional dan keuangannya.

Kewajiban Perusahaan kepada kreditor diselesaikan melalui pelaksanaan relokasi unit atau melalui pelaksanaan Refund. Proses Pelaksanaan Relokasi dan teknis pelaksanaan Refund untuk masing-masing proyek yang dilakukan oleh Perusahaan terhitung setelah adanya Grace Period dengan ketentuan:

a. Relokasi

- Nilai tagihan <Rp20 Miliar dilakukan 1 tahun sejak tanggal efektif;
- Nilai tagihan >Rp20-50 Miliar dilakukan 1 tahun sejak tanggal efektif;
- Nilai tagihan >Rp50 Miliar 5 tahun sejak tanggal efektif.

b. Refund

Mulai Dibayarkan setelah Kreditor Konsumen Tranche F diselesaikan.

f. Kreditor Konkuren Konsumen Tranche F

Merupakan kreditor konsumen yang telah menandatangani berita Acara Refund sampai dengan tanggal efektif Putusan PKPU.

Kewajiban Perusahaan kepada kreditor diselesaikan melalui pelaksanaan refund dengan ketentuan ketentuan yang diatur masing-masing pada ketentuan pelaksanaan refund.

Ketentuan penyelesaian kepada kreditor, tenggat pelaksanaan refund untuk masing-masing proyek merupakan suatu periode pelaksanaan yang dilakukan oleh Perusahaan secara bertahap sesuai dengan ketersediaan arus kas dan penyelesaian dilakukan terhadap nilai tagihan terkecil, dalam jangka waktu 10 termasuk Grace Period 1 tahun, terhitung sejak tanggal efektif Perjanjian Perdamaian.

3. Kreditur Preferen

Merupakan kreditor-kreditor dengan hak mendahului yang karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa, yang didahulukan dari Kreditor Separatis dan Kreditor Konkuren.

Pembayaran pada kreditur dilakukan lebih dahulu dari kreditur Separatis dan Kreditur Konkuren yang diambil dari dana yang diterima oleh Perusahaan di luar dari penjualan Aset Jaminan.

Restrukturisasi utang perusahaan masih dilakukan secara bertahap.

51. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 20 Juli 2026.

LABA SEBELUM BUNGA, PAJAK, PENYUSUTAN DAN AMORTISASI (EBITDA)

Manajemen telah menyajikan, sebagai pengukuran kinerja, EBITDA yang diyakini relevan untuk memahami kinerja keuangan Perseroan. EBITDA dihitung dengan menyesuaikan jumlah laba dengan mengecualikan dampak dari pajak penghasilan, biaya keuangan bersih, penyusutan, dan amortisasi.

EBITDA tidak didefinisikan dalam Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia sebagai pengukuran kinerja. Definisi EBITDA Perseroan mungkin tidak dapat dibandingkan dengan pengukuran dan pengungkapan kinerja yang digunakan oleh entitas lain.

d. Tranche D Customer Concurrent Creditors

Represent creditors of ready stock apartment and residential units that have not made fully payments and have not handed over apartment and/or residential units.

The Company's obligations to creditors are settled through the execution of Sales and Purchase Deed with the provisions stipulated under the Sales and Purchase Deed Implementation. With the provision of deadline for the execution of the Sales and Purchase Deed for each project the period after complete documents of customers received and the specified administrative requirements have been determined.

The implementation of Sales and Purchase Deed can be carried out by the Company to Creditors within a period of up to 7 years from the Effective Date and the fulfillment of the criteria of the payment and met.

e. Tranche E Customer Concurrent Creditors

Represent creditor (customer) of apartment units under construction. Upon the apartment's units under construction, the Company needs recovery time to continue the construction of apartment units, either through cooperation with third parties and/or self development. It is estimated need 3 years after the effective date to recover its operational and financial condition.

The Company's obligation to creditors is settled through the relocation of unit or Refund. The implementation for respective project carried out by the Company starting after the Grace Period with provisions:

a. Relocation

- Total Invoice <Rp20 Billion is made 1 year since the effective date;
- Total Invoice >Rp20-50 Billion is made 1 year since the effective date;
- Total Invoice >Rp50 Billion 5 years made since effective date.

b. Refund

Starts to be Paid after Tranche F Customer Creditors are settled.

f. Tranche F Customer Concurrent Creditors

Represents customer creditors who have entered the Refund Minutes until the effective date of the PKPU Decision.

The Company's obligations to creditors are settled through the implementation of Refunds with the provisions stipulated in the respective provision implementation of Refunds.

The settlement to creditors, the deadline for the implementation of Refund for each project is a period of implementation carried out by the Company gradually in accordance with the availability of cash flow and settlement is made on the value of the smallest bill, within a period of 10 including a Grace Period of 1 year, since from the effective date of the Composition Agreement.

3. Preferred Creditors

Represents creditors with the preventive right due to the nature of their debt are given a special position by law, which the pricing from Secured Creditors and Concurrent Creditors.

Payments to creditors are made in priority than Secured and Concurrent Creditors which are taken from funds received by the Company outside of the Selling of Collateral Assets.

The company's debt restructuring is still being carried out in stages.

51. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statement and supplementary information were the responsibility of the management, and were approved by the Directors and authorized for issued on July 20, 2026.

EARNINGS BEFORE INTEREST, TAX, DEPRECIATION AND AMORTIZATION (EBITDA)

Management has presented, as a performance measure, EBITDA which is believed to be relevant to the understanding of the Company's financial performance. EBITDA is calculated by adjusting the profit to exclude the impact of income tax, net finance costs, depreciation, and amortization.

EBITDA is not defined in the Indonesian Financial Accounting Standards as a performance measure. The Company's definition of EBITDA may not be comparable with similarly titled performance measures and disclosures used by other entities.



PT PP Properti Tbk

A Subsidiary of PT PP (Persero) Tbk

Plaza PP 7th floor

Jl. Letjend TB. Simatupang No.57,
Pasar Rebo, Jakarta 13760 - Indonesia

Phone : +62 21 877 92 734

Fax : +62 21 877 92 947

www.pp-properti.com