INDONESIA FERRY
PROPERTY

ANNUAL REPORT 2025

Synergyzing Asset
and Productivity for
Sustainable Growth





- Synergizing Our Assets
- Enhancing Productivity
- Driving Sustainable Growth

PT Indonesia Ferry Property

Gedung PT. ASDP Indonesia Ferry (Persero)
Jl. Jenderal Ahmad Yani Kav 52A
Jakarta Pusat 10510

Daftar Isi

KATA PENGANTAR 01

DAFTAR ISI 03

01

BAGIAN I IKHTISAR KEUANGAN 04

1.1 Ringkasan Kinerja Keuangan 05

1.2 Realisasi Pendapatan Usaha per Unit Bisnis 10

1.3 Perkembangan Rasio Keuangan 12

1.4 Perkembangan Investasi 13

02

BAGIAN II LAPORAN MANAJEMEN 14

2.1 Laporan Komisaris 15

2.2 Laporan Direksi 26

03

BAB III PROFIL PERUSAHAAN 37

3.1 Informasi Umum Perusahaan 38

3.2 Logo Perusahaan 40

3.3 Visi Misi Perusahaan 41

3.4 Struktur Permodalan 42

3.5 Bidang Usaha 43

3.6 Struktur Organisasi 45

3.7 Komposisi Dewan Komisaris 48

3.8 Komposisi Dewan Direksi 49

3.9 Kegiatan Perseroan 50

3.10 Peristiwa Penting 60

04

BAB IV LAPORAN KEUANGAN 66

Annual Report 2025

Kata Pengantar



Dengan senantiasa memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, kami menyampaikan **Annual Report PT Indonesia Ferry Properti Tahun Buku 2025** sebagai wujud komitmen Perseroan dalam menerapkan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan tata kelola perusahaan yang baik kepada para pemegang saham serta seluruh pemangku kepentingan. Laporan ini menyajikan gambaran menyeluruh mengenai kinerja operasional, keuangan, serta berbagai langkah strategis yang telah ditempuh Perseroan sepanjang Tahun Buku 2025.

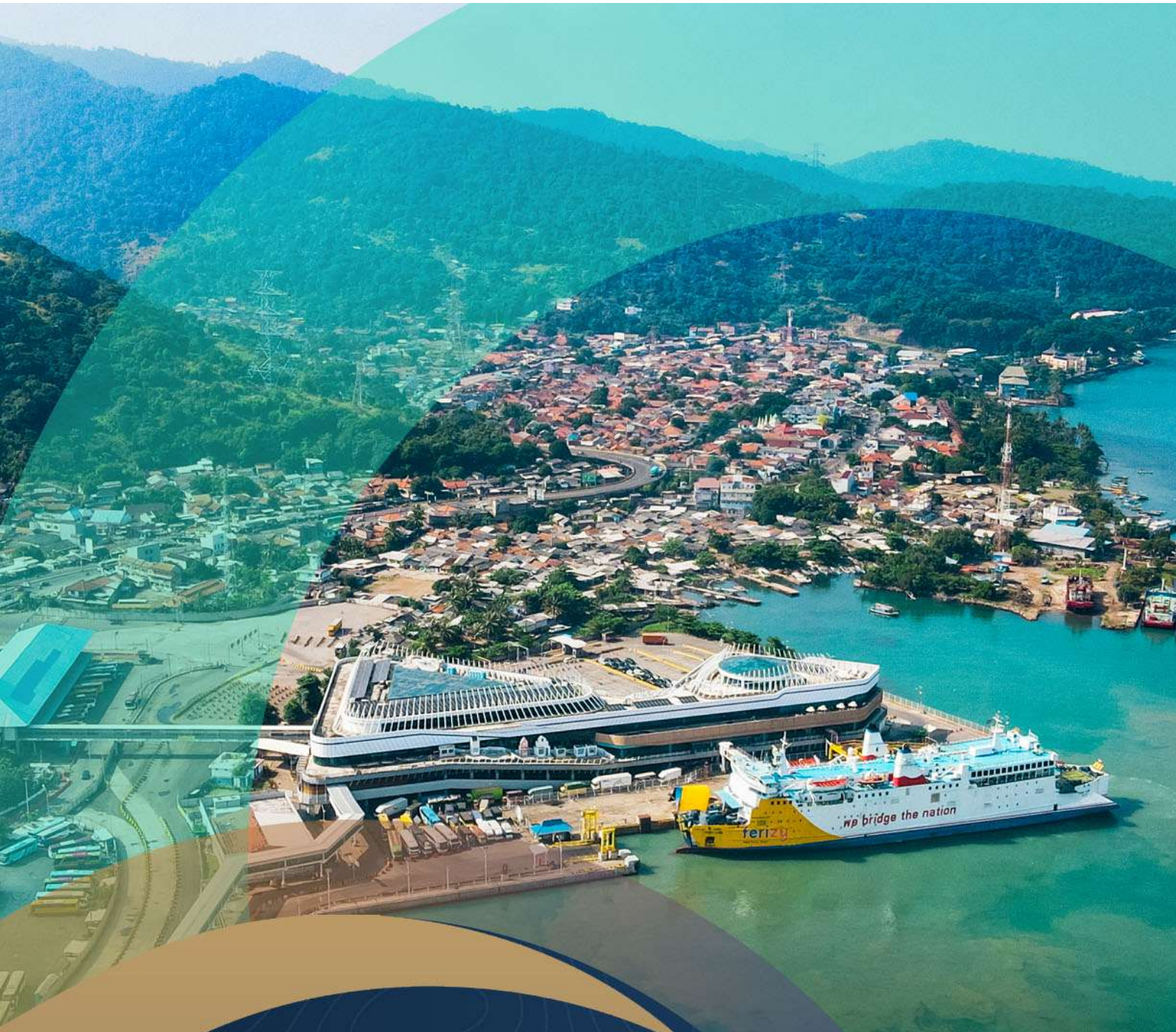
Tahun 2025 menjadi momentum bagi Perseroan untuk terus memperkuat fundamental bisnis melalui optimalisasi pengelolaan aset, peningkatan kualitas layanan, serta pengembangan unit-unit usaha yang dikelola. Di tengah dinamika industri transportasi penyeberangan, properti, dan hospitality yang masih menghadapi berbagai tantangan, Perseroan tetap berupaya menjaga pertumbuhan usaha dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian, efisiensi operasional, inovasi bisnis, serta penguatan sinergi dengan PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) beserta para mitra strategis. Berbagai inisiatif tersebut menjadi landasan dalam menjaga keberlanjutan usaha sekaligus menciptakan nilai tambah bagi perusahaan dan para pemangku kepentingan.

Sepanjang tahun berjalan, Perseroan terus mendorong peningkatan kinerja pada seluruh lini bisnis melalui penguatan pengelolaan kawasan komersial, layanan *Passenger Service Charge* (PSC), bisnis hospitality, penyewaan area komersial, serta pengembangan peluang usaha baru. Di saat yang sama, Perseroan juga melakukan berbagai upaya peningkatan efektivitas organisasi, penguatan tata kelola perusahaan, serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya guna mendukung pencapaian sasaran perusahaan secara berkelanjutan.

Keberhasilan yang dicapai sepanjang Tahun Buku 2025 merupakan hasil dari kerja keras seluruh insan PT Indonesia Ferry Properti serta dukungan dan kepercayaan Dewan Komisaris, Pemegang Saham, pelanggan, mitra usaha, dan seluruh pemangku kepentingan. Oleh karena itu, kami menyampaikan apresiasi dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi dalam mendukung perjalanan dan perkembangan Perseroan selama tahun berjalan.



Dengan fondasi bisnis yang semakin kuat, Perseroan optimistis dapat terus meningkatkan kinerja, memperkuat daya saing, serta mewujudkan pertumbuhan yang berkelanjutan. Melalui semangat kolaborasi, inovasi, dan transformasi, Perseroan akan terus berkomitmen memberikan nilai tambah bagi pemegang saham, masyarakat, dan seluruh pemangku kepentingan, sekaligus mendukung pengembangan ekosistem bisnis PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) dan pembangunan sektor transportasi serta pariwisata nasional.



BAGIAN 1

IKHTISAR KEUANGAN

1.1 Ringkasan Kinerja Keuangan

Pada tahun buku 2025, Perseroan membukukan Pendapatan Usaha sebesar Rp353,9 miliar atau mencapai 110,6% terhadap RKAP Tahun 2025 dan meningkat 54,7% dibandingkan realisasi tahun 2024 sebesar Rp228,8 miliar.

Pendapatan Usaha	Laba Kotor	Ebitda	Laba Sebelum Pajak
Rp353,9 M	**Rp131,8 M**	**Rp95,6 M**	**Rp25,4 M**
vs 2024 ▲ 54,7%	vs 2024 ▼ 9,5%	vs 2024 ▼ 0,5%	vs 2024 ▲ 42,3%
vs RKAP 110,6%	vs RKAP 71,5%	vs RKAP 69,6%	vs RKAP 37,3%

Peningkatan Pendapatan Usaha pada tahun 2025 didukung oleh pertumbuhan aktivitas operasional Perseroan serta peningkatan kontribusi dari pengembangan bisnis, termasuk penambahan cakupan pekerjaan alih daya pada beberapa area operasional baru.

Namun demikian, peningkatan pendapatan tersebut diikuti dengan kenaikan Beban Pokok Pendapatan yang tercatat sebesar Rp222,1 miliar atau mencapai 163,6% terhadap RKAP Tahun 2025 dan meningkat 167,0% dibandingkan tahun 2024. Kondisi tersebut berdampak pada realisasi Laba Kotor sebesar Rp131,8 miliar atau mencapai 71,5% terhadap RKAP Tahun 2025.

Dari sisi profitabilitas, Perseroan membukukan EBITDA sebesar Rp95,6 miliar atau mencapai 69,6% terhadap RKAP Tahun 2025, relatif stabil dibandingkan EBITDA tahun 2024 sebesar Rp96,0 miliar. Sementara itu, Laba Sebelum Pajak tercatat sebesar Rp25,4 miliar atau mencapai 37,3% terhadap RKAP Tahun 2025, namun meningkat 42,3% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp17,8 miliar.

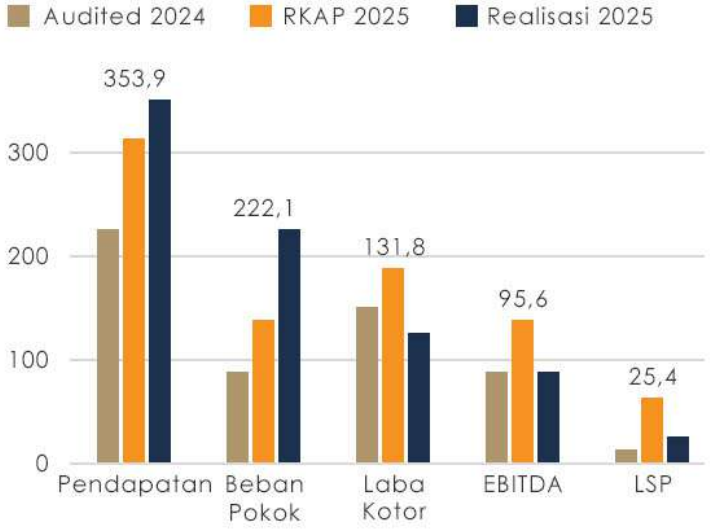


Tabel 1. Ringkasan Informasi Laba Rugi PT Indonesia Ferry Property

Deskripsi	Audited Tahun 2024 (Rp Miliar)	RKAP Tahun 2025 (Rp Miliar)	Realisasi Tahun 2025 (Rp Miliar)	Growth vs Audited 2024 (%)	Achievement vs RKAP 2025 (%)
Pendapatan Usaha	228,8	320,0	353,9	▲ 54,7%	110,6%
Beban Pokok Pendapatan	83,2	135,8	222,1	▲ 167,0%	163,6%
Laba Kotor	**145,6**	**184,2**	**131,8**	▼ 9,5%	71,5%
Beban Pegawai	14,8	16,7	15,2	▲ 2,8%	91,0%
Beban Umum	24,8	27,7	17,2	▼ 30,7%	62,0%
Pendapatan / (Beban Lain-lain)	(11,0)	(2,5)	0,2	N/A	N/A
Beban Usaha	**50,6**	**48,9**	**32,2**	▼ 36,4%	65,8%
EBITDA	**96,0**	**137,3**	**95,6**	▼ 0,5%	69,6%
Depresiasi & Amortisasi	25,3	19,7	25,2	▼ 0,1%	128,2%
Laba Usaha	**69,7**	**117,6**	**74,3**	▲ 6,6%	63,2%
Beban Bunga	51,5	49,4	48,9	▼ 5,0%	98,9%
Laba Sebelum Pajak	17,8	68,2	25,4	▲ 42,3%	37,3%

Angka dalam Rp miliar. Persentase dibulatkan satu desimal

Perbandingan Kinerja (Rp Miliar)



Secara keseluruhan, kinerja keuangan tahun 2025 menunjukkan pertumbuhan positif pada sisi pendapatan Perseroan. Ke depan, Perseroan akan terus melakukan penguatan efisiensi operasional dan pengendalian biaya untuk meningkatkan margin profitabilitas serta mendukung pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan.

Selanjutnya, dari segi total aset Perseroan pada tahun 2025 tercatat sebesar Rp1.120,5 miliar atau mencapai 76,6% terhadap RKAP Tahun 2025 dan meningkat sebesar 0,6% dibandingkan realisasi tahun 2024 sebesar Rp1.113,7 miliar.

Komposisi aset Perseroan terdiri dari aset lancar sebesar Rp86,0 miliar atau mencapai 47,6% terhadap RKAP Tahun 2025 dan meningkat sebesar 66,9% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp51,6 miliar. Sementara itu, aset tidak lancar tercatat sebesar Rp928,0 miliar atau mencapai 77,1% terhadap RKAP Tahun 2025 dan menurun sebesar 1,6% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp943,2 miliar.

Dari sisi liabilitas, Perseroan membukukan total liabilitas sebesar Rp721,6 miliar atau mencapai 73,0% terhadap RKAP Tahun 2025 dan menurun sebesar 2,5% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp740,2 miliar. Total liabilitas tersebut terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp129,0 miliar atau mencapai 84,3% terhadap RKAP Tahun 2025 serta meningkat sebesar 22,5% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp105,3 miliar. Sementara itu, liabilitas jangka panjang tercatat sebesar Rp592,6 miliar atau mencapai 70,9% terhadap RKAP Tahun 2025 dan menurun sebesar 6,7% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp635,0 miliar. Pada sisi ekuitas, Perseroan mencatatkan total ekuitas sebesar Rp398,9 miliar atau mencapai 84,2% terhadap RKAP Tahun 2025 dan meningkat sebesar 6,8% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp373,5 miliar.

Struktur Posisi Keuangan 31 Desember 2025 (Rp Miliar)



Secara keseluruhan, posisi keuangan Perseroan pada tahun 2025 menunjukkan total aset sebesar Rp1.120,5 miliar dengan komposisi pendanaan yang terdiri dari liabilitas sebesar Rp721,6 miliar dan ekuitas sebesar Rp398,9 miliar. Perseroan terus menjaga keseimbangan struktur keuangan melalui pengelolaan aset, liabilitas, dan ekuitas secara optimal guna mendukung keberlanjutan pertumbuhan bisnis Perseroan.

Tabel 2. Ringkasan Informasi Posisi Keuangan PT Indonesia Ferry Property

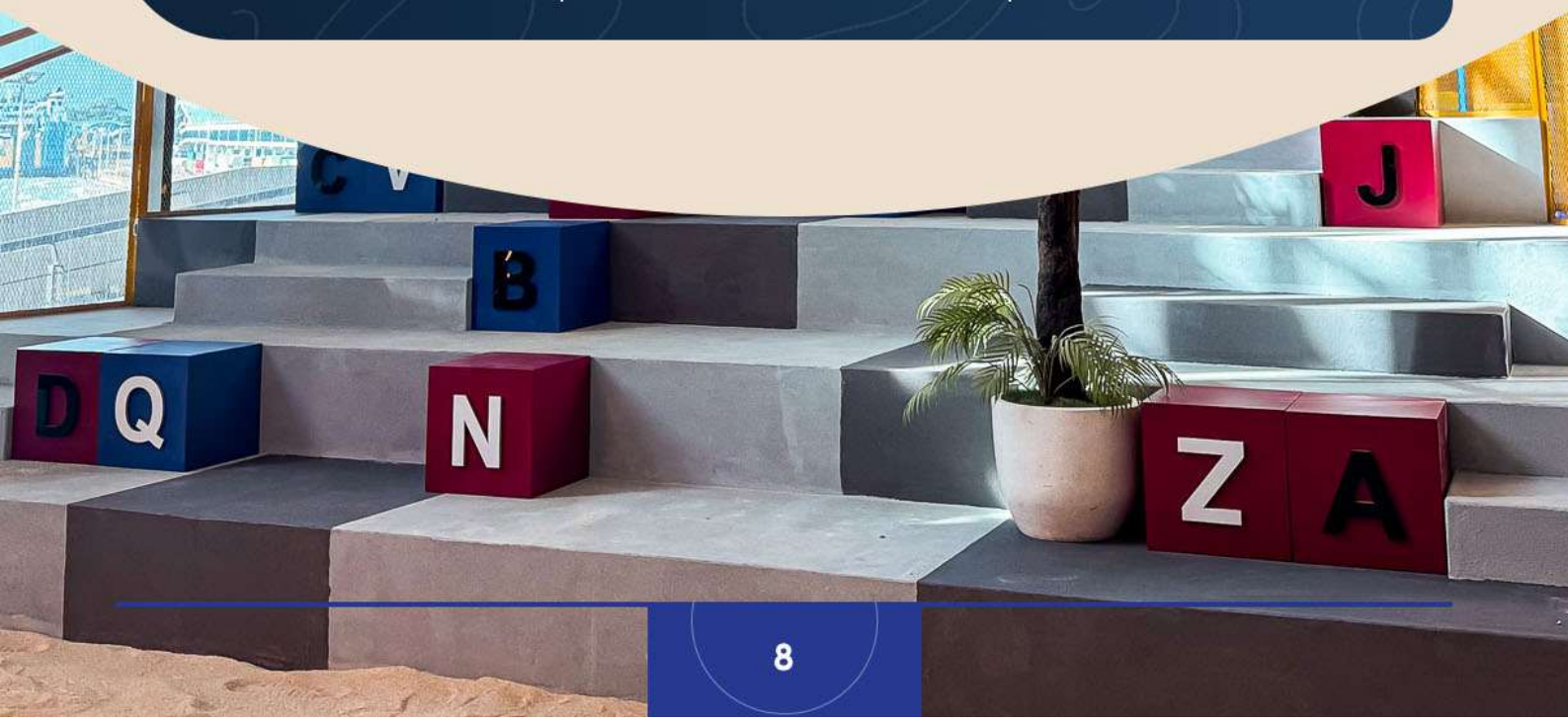
Deskripsi	Real. Audited Th 2024 (Rp Miliar)	RKAP Th 2025 (Rp Miliar)	Real. Audited Th 2025 (Rp Miliar)	Achievement vs RKAP 2025 (%)	Growth vs 2024 (%)
ASET					
Kas dan Setara Kas	118,98	78,92	106,40	▲ 134,82%	▼ 10,58%
Aset Lancar	51,56	180,66	86,03	▼ 47,62%	▲ 66,87%
Aset Tidak Lancar	943,20	1.203,22	928,03	▼ 77,13%	▼ 1,61%
TOTAL ASET	**1.113,74**	**1.462,80**	**1.120,46**	▼ 76,60%	▲ 0,60%
LIABILITAS					
Liabilitas Jangka Pendek	105,30	153,12	128,99	▼ 84,25%	▲ 22,47%
Liabilitas Jangka Panjang	634,95	835,80	592,56	▼ 70,90%	▼ 6,68%
TOTAL LIABILITAS	**740,25**	**988,92**	**721,55**	▼ 72,96%	▼ 2,53%
EKUITAS					
Total Ekuitas	**373,49**	**473,89**	**398,90**	▼ 84,18%	▲ 6,80%
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	1.113,74	1.462,80	1.120,46	▼ 76,60%	▲ 0,60%

Angka dalam Rp miliar. Persentase dibulatkan dua desimal

Total Aset
Rp1.120,46 M
▲ 0,60% vs 2024

Total Liabilitas
Rp721,55 M
▼ 2,53% vs 2024

Total Ekuitas
Rp398,90 M
▲ 6,80% vs 2024



Tabel 3. Ringkasan Informasi Arus Kas PT Indonesia Ferry Property

Deskripsi	Realisasi Audited Tahun 2024 (Rp Miliar)	RKAP Tahun 2025 (Rp Miliar)	Realisasi Audited Tahun 2025 (Rp Miliar)	Achievement vs RKAP 2025 (%)	Growth vs 2024 (%)
Laporan Arus Kas					
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Operasi	82,62	162,17	121,44	▼ 74,93%	▲ 46,99%
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Investasi	(163,02)	(194,78)	(167,56)	▲ 86,07%	▼ 2,78%
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Pendanaan	(18,96)	(57,06)	(46,26)	▲ 81,03%	▼ 143,99%
Kenaikan / (Penurunan) Bersih Kas	**(99,36)**	**(89,68)**	**(92,38)**	▼ 103,01%	▲ 7,02%
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	218,34	118,98	118,98	-	▼ 45,52%
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	**118,98**	**29,30**	**26,60**	▼ 90,75%	▼ 77,64%

Angka dalam Rp miliar. Persentase dibulatkan dua desimal

Pergerakan Kas 2025 (Rp Miliar)



Pada akhir tahun 2025, Perseroan mencatatkan saldo Kas dan Setara Kas sebesar Rp106,4 miliar. Apabila dibandingkan dengan realisasi tahun 2024 sebesar Rp119,0 miliar, saldo Kas dan Setara Kas tahun 2025 mengalami penurunan sebesar 10,58%.

Penurunan saldo Kas dan Setara Kas tersebut terutama dipengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan pembayaran operasional bisnis alih daya, sementara terdapat tagihan kepada pemberi jasa yang masih dalam proses penyelesaian. Kondisi tersebut berdampak terhadap perputaran arus kas operasional Perseroan pada periode berjalan.

Perseroan terus melakukan pengelolaan arus kas secara optimal melalui :

- Percepatan proses penagihan
- Pengendalian pengeluaran operasional
- Penguatan monitoring kebutuhan modal kerja

untuk menjaga likuiditas dan mendukung keberlanjutan operasional Perseroan.

1.2 Realisasi Pendapatan Usaha per Unit Bisnis

Pada tahun buku 2025, Perseroan membukukan Pendapatan Konsolidasi sebesar Rp353,9 miliar, meningkat sebesar 54,66% dibandingkan realisasi tahun 2024 sebesar Rp228,8 miliar dan mencapai 110,58% terhadap RKAP Tahun 2025 sebesar Rp320,0 miliar.

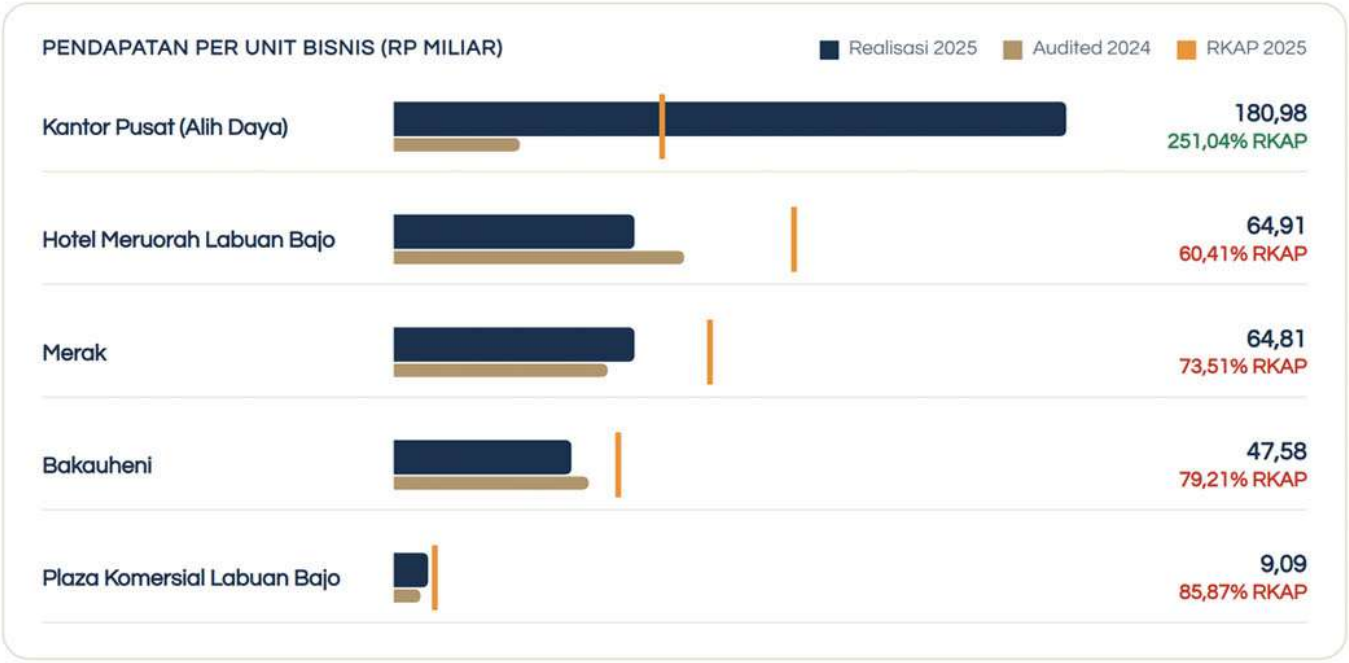
Rp353,9 M
Pendapatan Konsolidasi 2025

▲ 54,66%
dibandingkan tahun 2024

110,58%
terhadap RKAP 2025

Peningkatan pendapatan tersebut terutama didukung oleh pertumbuhan kontribusi bisnis alih daya melalui Kantor Pusat serta peningkatan pendapatan dari beberapa unit usaha komersial Perseroan. Namun demikian, terdapat beberapa segmen usaha yang belum mencapai target yang ditetapkan, antara lain pendapatan Passenger Service Charge (PSC), tenant ritel komersial, serta Hotel Meruorah Labuan Bajo yang dipengaruhi oleh kondisi trafik penyeberangan, tingkat okupansi tenant, dan dinamika kunjungan wisatawan Labuan Bajo.

Pendapatan Per Unit Bisnis (Rp Miliar)



Adapun rincian realisasi Pendapatan Konsolidasi Tahun 2025 dibandingkan dengan realisasi tahun 2024 dan RKAP Tahun 2025 disajikan sebagai berikut:

Tabel 4. Pendapatan Usaha per Unit Bisnis

Deskripsi	Realisasi Audited Tahun 2024 (Rp Miliar)	RKAP Tahun 2025 (Rp Miliar)	Realisasi Audited Tahun 2025 (Rp Miliar)	Achievement vs RKAP 2025 (%)	Growth vs 2024 (%)
Merak	57,52	84,92	64,81	▼ 73,51%	▲ 12,68%
PSC Terminal	49,86	57,06	57,06	▼ 22,18%	▲ 14,44%
Retail Sewa Komersial	3,29	9,34	7,32	▼ 31,53%	▲ 122,59%
Hotel,Mice,Parkir,Iklan & Lain-lain	5,74	20,52	0,43	▼ 81,05%	▼ -92,51%
Bakauheni	52,42	60,06	47,58	▼ 79,21%	▼ -9,22%
PSC Terminal	48,63	54,64	42,62	▼ 78,08%	▼ -12,36%
Retail Sewa Komersial	2,27	3,59	2,81	▼ 42,07%	▲ 23,68%
Parkir, Iklan dan Lain-lain	1,58	1,85	2,11	▲ 116,80%	▲ 33,30%
Plaza Komersial Labuan Bajo	6,98	10,59	9,09	▼ 85,87%	▲ 30,21%
Retail Sewa Komersial	5,03	7,73	7,02	▼ 96,67%	▲ 40,39%
Parkir, Iklan dan Lain-lain	1,65	2,85	2,07	▼ 71,33%	▲ 25,45%
Hotel Meruorah Labuan Bajo	78,11	107,44	64,91	▼ 60,41%	▼ -16,90%
Layanan Hotel	78,11	107,44	64,91	▼ 60,41%	▼ -16,90%
Utilitas, Parkir & Lain-lain	-	-	-	-	-
Kantor Pusat	33,81	72,09	180,98	▲ 251,04%	▲ 435,32%
Alih Daya Mandiri	33,81	72,09	180,98	▲ 251,04%	▲ 435,32%
Lain-lain	-	-	-	-	-
Total Pendapatan Konsolidasi	228,82	**320,03**	**353,90**	**▲ 110,58%**	**▲ 54,66%**

Faktor yang memengaruhi Pendapatan 2025

Passenger Service Charge (PSC)

Belum mencapai target akibat penurunan trafik penyeberangan pada layanan Terminal Eksekutif serta beroperasinyaDermaga Terminal Eksekutif 2 dengan penerapan tarif reguler.

Tenant Ritel Komersial

Sosoro Mall, Anjungan Agung Mall, dan Plaza Komersial Labuan Bajo masih menghadapi tantangan berupa peningkatan traffic pengunjung, performa tenant, serta tingkat okupansi tenant yang belum optimal.

Hotel Meruorah Labuan Bajo

Terdampak oleh periode low season pada Triwulan I 2025 serta kejadian force majeure erupsi Gunung Lewotobi selama Januari–Mei 2025 yang berdampak terhadap penurunan kunjungan wisatawan dan tingkat okupansi hotel.

1.3 Perkembangan Rasio Keuangan

Dalam rangka menggambarkan kondisi kesehatan keuangan Perseroan, dilakukan evaluasi terhadap rasio keuangan yang mencakup aspek profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan kemampuan pemenuhan kewajiban keuangan. Perbandingan rasio keuangan antara target **RKAP Tahun 2025** dan **realisasi Audited Tahun 2025** disajikan sebagai berikut:

Tabel 5. Perkembangan Rasio Keuangan

Deskripsi	RKAP YTD 2025	Realisasi Audited YTD Des 2025
PROFITABILITY RATIO		
Gross Profit Margin	26,24%	57,56%
EBITDA Margin	21,25%	42,90%
Operating Profit Margin	15,17%	36,75%
Net Profit Margin	3,67%	21,30%
Return On Assets (ROA)	1,41%	8,04%
Return On Equity (ROE)	12,35%	220,22%
LIQUIDITY RATIO		
Current Ratio	1,49	1,70
Quick Ratio	0,96	0,95
Cash Ratio	0,82	0,52
SOLVABILITY RATIO		
Debt to Total Assets	0,64	0,68
Debt to Equity Ratio	1,81	2,09
Time Interest Earned	1,32	2,38
ACTIVITY RATIO		
Collection Period (hari)	14,92	18,59
Days Inventory (hari)	3,10	1,55
Days Payable (hari)	20,70	23,22
Total Asset Turn Over	0,00	0,22
RATING REQUIREMENT		
EBITDA to Interest	1,85	2,78
Debt to EBITDA	32,64	7,20
DSCR	3,43	1,48

Catatan : angka dalam rasio, kecuali dinyatakan dalam persen (%).

Kinerja rasio keuangan Perseroan tahun 2025 menunjukkan pencapaian yang positif, terutama pada aspek profitabilitas dengan Gross Profit Margin sebesar 57,56%, EBITDA Margin sebesar 42,90%, dan Net Profit Margin sebesar 21,30%. Kemampuan Perseroan dalam menghasilkan pengembalian juga tercermin melalui ROA sebesar 8,04% dan ROE sebesar 220,22%.

Dari sisi likuiditas, Current Ratio sebesar 1,70x menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Sementara itu, aspek solvabilitas dan kemampuan pembayaran kewajiban tetap terjaga dengan Time Interest Earned sebesar 2,38x. Secara keseluruhan, rasio keuangan tahun 2025 mencerminkan peningkatan kinerja operasional serta pengelolaan keuangan yang berkelanjutan

1.4 Perkembangan Investasi

Realisasi investasi internal Perseroan tahun 2025 tercatat sebesar Rp9,04 miliar atau mencapai 26,46% dari RKAP sebesar Rp34,17 miliar. Realisasi tersebut terdiri atas investasi bangunan dan sarana prasarana sebagai berikut:

Tabel 6. **Investasi Internal Tahun 2025**

Uraian	Periode		
	RKAP 2025 [1]	Realisasi s.d. Desember 2025 [2]	Ach (%) terhadap KAP 2025 [3] = [2] / [1]
INVESTASI INTERNAL			
Bangunan & Sarana Prasarana	24,20	3,04	12,58%
Peralatan dan Perlengkapan	9,97	6,00	60,12%
Total Investasi Internal	34,17	9,04	26,46%



Realisasi investasi yang lebih rendah dibandingkan RKAP terutama disebabkan oleh belum dilaksanakannya sejumlah rencana new development, sejalan dengan proses streamlining bisnis Perseroan dan rencana konsolidasi pengelolaan hotel dalam ekosistem Danantara.

Investasi tahun 2025 difokuskan pada peremajaan fasilitas aset eksisting serta kebutuhan investasi strategis Perseroan, termasuk pembelian kantor IFPRO di Holland Village.

Angka disajikan dalam Miliar Rupiah.



BAGIAN 2

LAPORAN MANAJEMEN

Laporan Komisaris

Puji dan syukur senantiasa kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, karunia, dan penyertaan-Nya, sehingga PT Indonesia Ferry Properti mampu menjalankan kegiatan usaha sepanjang Tahun Buku 2025 dengan baik serta terus menunjukkan kinerja yang positif di tengah berbagai dinamika lingkungan bisnis.



Atas nama Dewan Komisaris, kami menyampaikan Laporan Dewan Komisaris PT Indonesia Ferry Properti Tahun Buku 2025 sebagai bentuk pelaksanaan fungsi pengawasan terhadap pengelolaan Perseroan yang dilakukan oleh Direksi selama satu tahun buku. Laporan ini merupakan wujud komitmen Dewan Komisaris dalam memastikan bahwa pengelolaan Perseroan senantiasa dilaksanakan secara profesional, akuntabel, transparan, dan berlandaskan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) guna menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan.

Kondisi Perekonomian

Tahun 2025 ditandai dengan berlanjutnya proses pemulihan ekonomi global di tengah berbagai tantangan yang masih membayangi, seperti ketidakpastian geopolitik, fluktuasi harga energi dan komoditas, perubahan kebijakan moneter global, serta meningkatnya risiko perlambatan pertumbuhan ekonomi di sejumlah negara. Meskipun demikian, berbagai lembaga internasional memperkirakan pertumbuhan ekonomi dunia tetap berada pada jalur yang stabil, didukung oleh mulai membaiknya aktivitas perdagangan internasional dan meredanya tekanan inflasi di berbagai kawasan.

Di tingkat nasional, perekonomian Indonesia tetap menunjukkan ketahanan yang baik dengan pertumbuhan yang didukung oleh konsumsi domestik, investasi, serta pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan. Transisi pemerintahan nasional pada tahun 2025 juga menjadi momentum bagi lahirnya berbagai kebijakan strategis untuk memperkuat daya saing nasional, termasuk transformasi ekosistem Badan Usaha Milik Negara melalui pembentukan **Danantara Indonesia** sebagai langkah penguatan pengelolaan investasi negara.

Bagi PT Indonesia Ferry Properti, kondisi tersebut menghadirkan peluang sekaligus tantangan. Di satu sisi, meningkatnya mobilitas masyarakat, pertumbuhan sektor pariwisata, serta penguatan aktivitas ekonomi memberikan ruang bagi Perseroan untuk meningkatkan kinerja usaha. Di sisi lain, Perseroan tetap perlu melakukan penyesuaian terhadap berbagai kebijakan strategis pemerintah, termasuk arah pengembangan kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo yang dipengaruhi oleh kebijakan konsolidasi pengelolaan hotel BUMN dalam ekosistem *InJourney Hospitality*.

Di tengah dinamika tersebut, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah mampu merespons berbagai perubahan secara adaptif melalui penguatan strategi bisnis, diversifikasi sumber pendapatan, optimalisasi aset, serta pengembangan berbagai lini usaha baru. Langkah-langkah tersebut menjadi fondasi penting bagi Perseroan untuk terus bertumbuh secara sehat, memperkuat daya saing, serta menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Kondisi Perekonomian

Tahun 2025 diwarnai oleh berlanjutnya ketidakpastian ekonomi global akibat dinamika geopolitik, fragmentasi perdagangan internasional, serta penyesuaian kebijakan moneter di berbagai negara. Meskipun demikian, perekonomian global tetap menunjukkan ketahanan dengan laju pertumbuhan yang relatif stabil di tengah berbagai tantangan tersebut.

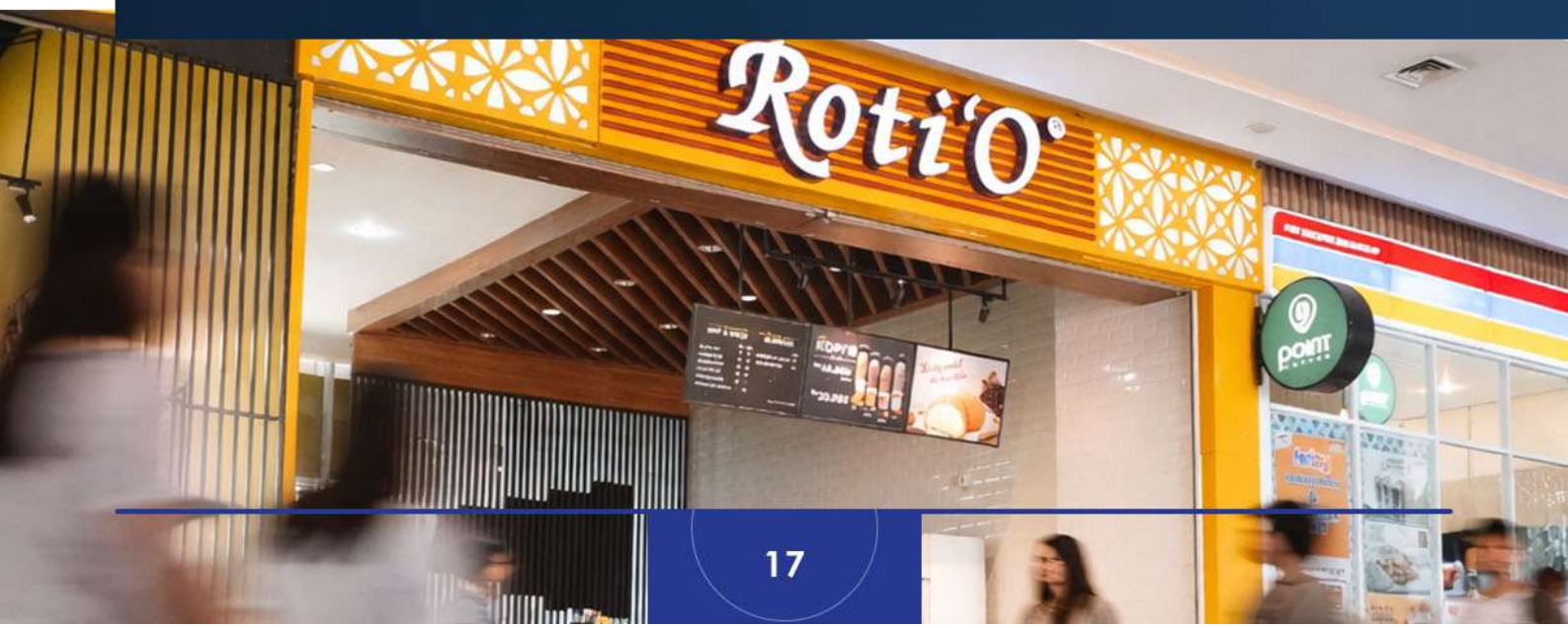
Di tingkat nasional, perekonomian Indonesia tetap menunjukkan fundamental yang kuat.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia sepanjang tahun 2025 tumbuh 5,11%, lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan tahun 2024 sebesar 5,03%.

2024	2025	
5,03%	5,11%	0,08% ▲ Persentase

Pertumbuhan tersebut didukung oleh meningkatnya konsumsi rumah tangga, investasi, serta ekspor barang dan jasa, sementara sektor transportasi dan pergudangan menjadi salah satu lapangan usaha dengan pertumbuhan tertinggi, yaitu 8,98% pada triwulan IV 2025 secara tahunan. Kondisi ini menunjukkan meningkatnya mobilitas masyarakat dan aktivitas ekonomi yang memberikan dampak positif terhadap sektor transportasi dan jasa pendukungnya.

Bagi PT Indonesia Ferry Properti, perkembangan tersebut memberikan peluang untuk meningkatkan kinerja usaha, khususnya pada pengelolaan terminal eksekutif, kawasan komersial, bisnis hospitality, serta pengembangan kawasan waterfront property. Di sisi lain, Perseroan juga melakukan penyesuaian terhadap berbagai kebijakan strategis Pemerintah, termasuk transformasi ekosistem BUMN dan arah pengembangan aset di kawasan Labuan Bajo. Melalui strategi diversifikasi usaha, optimalisasi aset, dan penguatan sinergi dengan para pemegang saham, Perseroan mampu menjaga pertumbuhan usaha sekaligus memperkuat fondasi bisnis yang berkelanjutan.





Fungsi Pengawasan Dewan Komisaris

Dalam menjalankan fungsi pengawasan sepanjang Tahun Buku 2025, Dewan Komisaris senantiasa memastikan bahwa seluruh kegiatan usaha Perseroan dilaksanakan sesuai dengan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP), Anggaran Dasar Perseroan, ketentuan peraturan perundang-undangan, serta prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG). Pengawasan dilakukan secara menyeluruh terhadap pencapaian target operasional dan keuangan, implementasi strategi bisnis, pengelolaan risiko, serta efektivitas sistem pengendalian internal guna mendukung keberlanjutan usaha Perseroan.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris bersama Direksi membangun hubungan kerja yang harmonis, profesional, dan saling melengkapi dalam mewujudkan visi dan misi Perseroan. Melalui komunikasi yang intensif dan koordinasi yang berkesinambungan, Dewan Komisaris memberikan arahan, masukan, serta rekomendasi strategis kepada Direksi atas berbagai kebijakan korporasi, termasuk pengembangan lini bisnis baru, optimalisasi aset perusahaan, peningkatan kinerja operasional, serta penyesuaian strategi bisnis terhadap dinamika industri transportasi, properti, dan pariwisata.

Dalam melaksanakan fungsi pengawasannya, Dewan Komisaris memberikan perhatian khusus terhadap pelaksanaan berbagai program strategis Perseroan sepanjang Tahun Buku 2025, antara lain

- Pengembangan kawasan komersial melalui Sunset Mall di Sosoro Mall Merak,
- Pengembangan konsep Sea View Dinner di Anjungan Agung Mall Bakauheni,
- Operasional Dock & Dine di Kawasan Marina Labuan Bajo,
- Pengembangan Hotel Sosoro Merak,
- Penguatan bisnis jasa alih daya,
- Serta penyesuaian strategi pengembangan Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo sejalan dengan kebijakan transformasi dan konsolidasi pengelolaan hotel BUMN.

Pelaksanaan fungsi pengawasan dilakukan melalui rapat internal Dewan Komisaris, rapat gabungan bersama Direksi, kunjungan kerja ke unit-unit operasional, serta rapat-rapat insidental untuk membahas isu strategis maupun kebijakan korporasi yang memerlukan pertimbangan dan rekomendasi Dewan Komisaris.

Dalam menjalankan tugasnya, Dewan Komisaris didukung oleh Komite Audit dan Sekretaris Dewan Komisaris, yang berperan dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan fungsi pengawasan, memastikan kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku, serta mendukung terwujudnya tata kelola perusahaan yang transparan, akuntabel, bertanggung jawab, independen, dan berkeadilan.

> Dewan Komisaris juga memastikan bahwa setiap inisiatif strategis tersebut dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian, tata kelola perusahaan yang baik, serta pengelolaan risiko yang memadai.





Penilaian atas Kinerja Perseroan dan Direksi

Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah melaksanakan pengelolaan Perseroan dengan baik sepanjang Tahun Buku 2025 melalui penerapan strategi bisnis yang adaptif, penguatan tata kelola perusahaan, serta optimalisasi pengelolaan aset di tengah dinamika industri transportasi, properti, dan pariwisata. Berbagai kebijakan strategis yang diimplementasikan Direksi mampu memberikan dampak positif terhadap peningkatan kinerja operasional maupun keuangan Perseroan.

Berdasarkan Laporan Keuangan Audited Tahun Buku 2025, Perseroan berhasil membukukan Pendapatan Usaha sebesar Rp353,90 miliar, atau mencapai 110,58% dari RKAP Tahun 2025 serta meningkat 54,66% dibandingkan realisasi Tahun Buku 2024. Sementara itu, Perseroan mencatatkan Laba Bersih sebesar Rp25,41 miliar, meningkat 42,35% dibandingkan tahun sebelumnya. Meskipun realisasi laba bersih mencapai 37,27% dari RKAP Tahun 2025, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah berhasil menjaga tren pertumbuhan profitabilitas melalui optimalisasi pendapatan, efisiensi operasional, serta penguatan kontribusi dari lini bisnis strategis Perseroan.

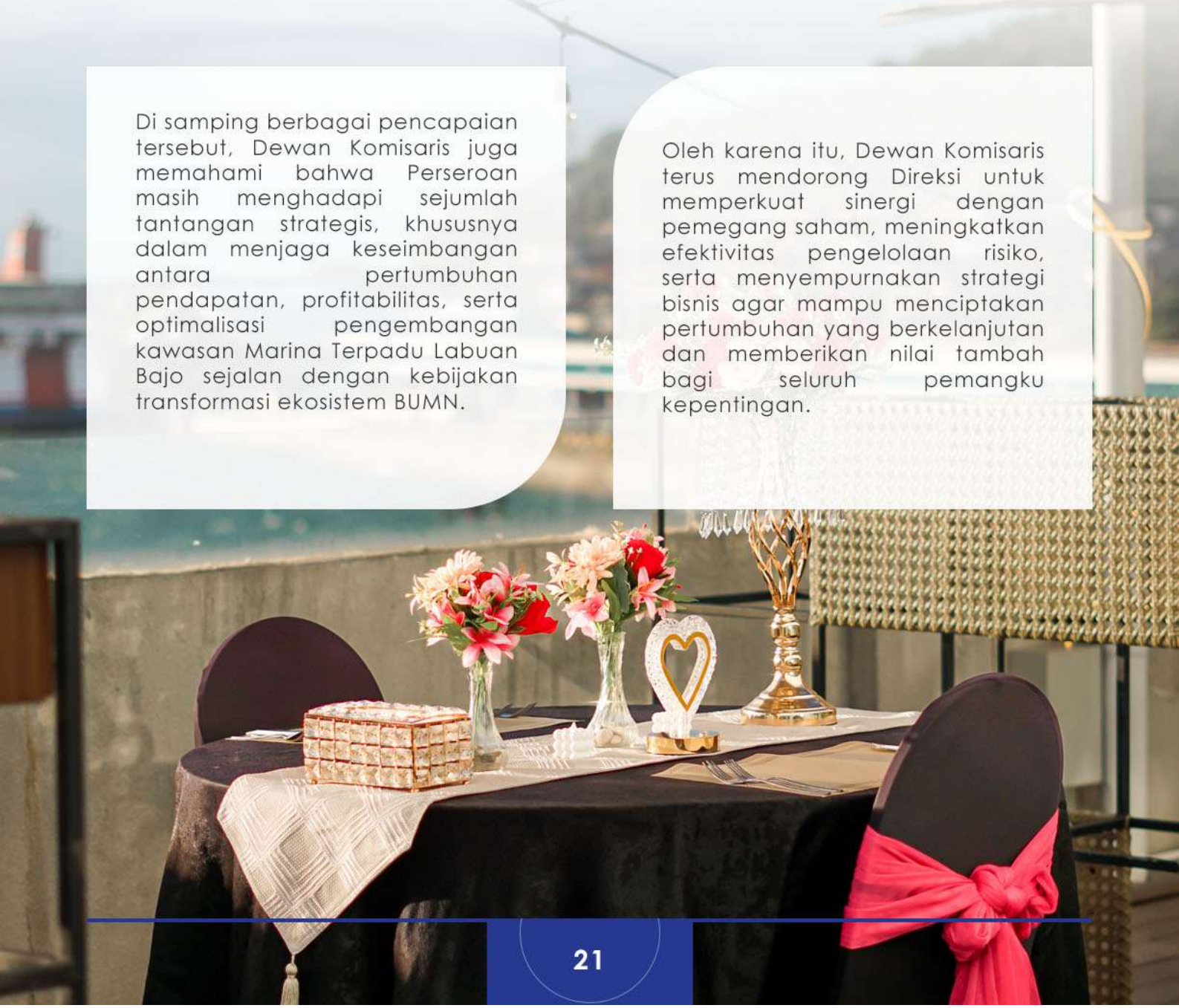
Dewan Komisaris juga memberikan apresiasi atas berbagai langkah strategis yang telah dilakukan Direksi dalam memperkuat fundamental bisnis Perseroan. Sepanjang Tahun Buku 2025,

Perseroan berhasil mengembangkan berbagai inovasi dan sumber pendapatan baru, antara lain melalui pengoperasian Sunset Mall di Sosoro Mall Merak, pengembangan konsep Sea View Dinner di Anjungan Agung Mall Bakauheni, operasional Dock & Dine di Kawasan Marina Labuan Bajo, penambahan kamar sea view pada Hotel Sosoro, serta penguatan bisnis jasa alih daya sebagai salah satu sumber pendapatan strategis.

Langkah-langkah tersebut menunjukkan komitmen Direksi dalam meningkatkan nilai tambah aset Perseroan sekaligus memperkuat keberlanjutan usaha.

Di samping berbagai pencapaian tersebut, Dewan Komisaris juga memahami bahwa Perseroan masih menghadapi sejumlah tantangan strategis, khususnya dalam menjaga keseimbangan antara pertumbuhan pendapatan, profitabilitas, serta optimalisasi pengembangan kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo sejalan dengan kebijakan transformasi ekosistem BUMN.

Oleh karena itu, Dewan Komisaris terus mendorong Direksi untuk memperkuat sinergi dengan pemegang saham, meningkatkan efektivitas pengelolaan risiko, serta menyempurnakan strategi bisnis agar mampu menciptakan pertumbuhan yang berkelanjutan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

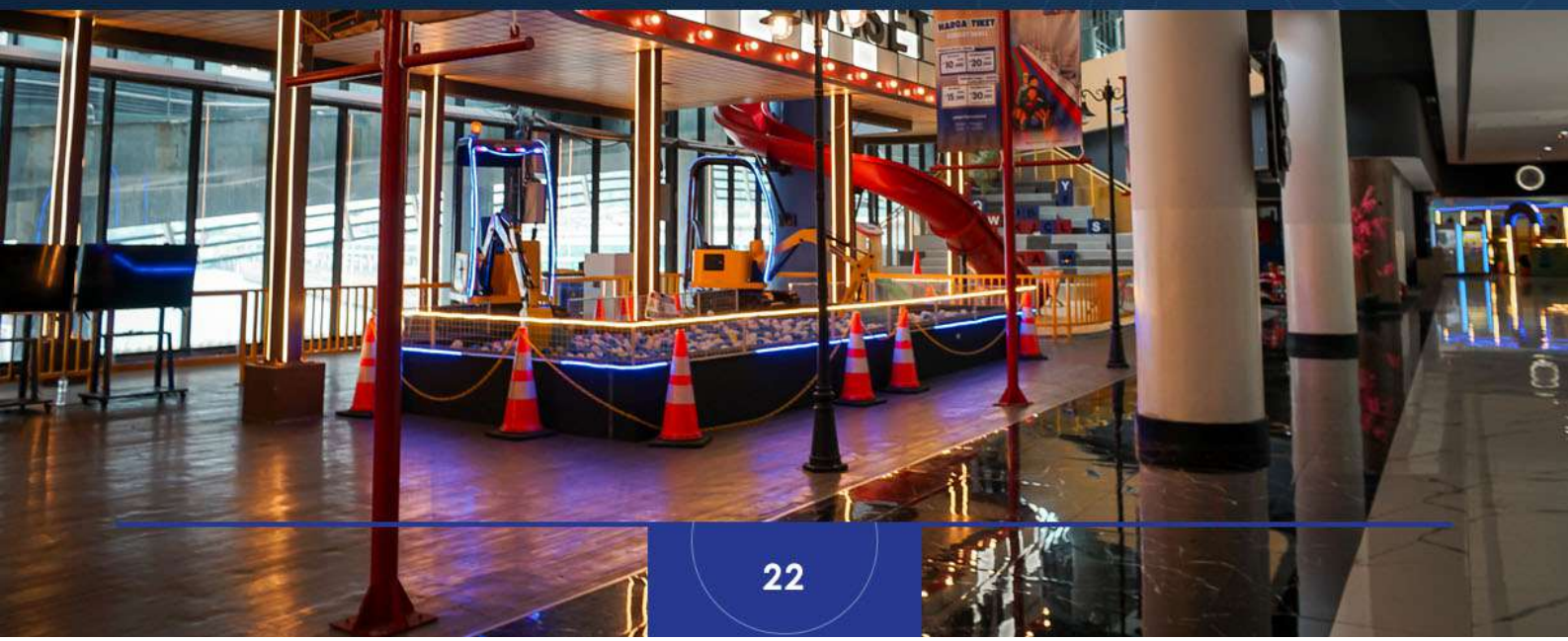


Prospek Bisnis Perseroan

Dewan Komisaris memandang bahwa prospek bisnis PT Indonesia Ferry Properti ke depan tetap sangat menjanjikan. Perseroan memiliki fondasi bisnis yang kuat melalui portofolio usaha yang mencakup sektor konektivitas transportasi, properti, hospitality, kawasan komersial, serta jasa pendukung operasional. Sejalan dengan peningkatan mobilitas masyarakat, pertumbuhan sektor pariwisata nasional, dan penguatan ekosistem BUMN, Perseroan memiliki peluang yang semakin besar untuk menciptakan nilai tambah melalui optimalisasi aset dan pengembangan model bisnis yang berkelanjutan.

Pengembangan kawasan komersial di Terminal Eksekutif Merak dan Terminal Eksekutif Bakauheni akan terus menjadi salah satu fokus utama Perseroan. Beroperasinya Sunset Mall di Sosoro Mall Merak, pengembangan konsep Sea View Dinner di Anjungan Agung Mall Bakauheni, serta optimalisasi aktivitas komersial melalui berbagai event dan kolaborasi strategis diharapkan mampu :

- meningkatkan jumlah pengunjung
- memperkuat tenant mix
- mendorong pertumbuhan pendapatan non-tiket secara berkelanjutan.





Di kawasan Labuan Bajo, Dewan Komisaris memandang bahwa kebijakan konsolidasi pengelolaan hotel BUMN melalui InJourney Hospitality merupakan bagian dari transformasi ekosistem pariwisata nasional yang perlu direspons secara adaptif oleh Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan akan memfokuskan pengembangan bisnis pada optimalisasi kawasan komersial dan waterfront development, termasuk pengembangan fasilitas pendukung pariwisata seperti Dock & Dine, kawasan komersial Marina, serta peluang pengembangan bisnis maritim dan destinasi wisata yang mampu memberikan nilai tambah bagi perusahaan.

Selain itu, Dewan Komisaris juga mendorong Direksi untuk terus memperkuat diversifikasi sumber pendapatan melalui pengembangan bisnis jasa alih daya, pengelolaan aset, hospitality, serta peluang usaha baru yang selaras dengan kompetensi inti Perseroan. Dengan dukungan pemegang saham, penerapan tata kelola perusahaan yang baik, penguatan manajemen risiko, serta inovasi yang berkesinambungan, Dewan Komisaris meyakini PT Indonesia Ferry Properti memiliki prospek yang positif untuk mempertahankan pertumbuhan kinerja dan menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Injourney Hospitality

Kawasan Komersial

Waterfront Development

Dock & Dine

Praktik Tata Kelola Perusahaan (GCG)

Dewan Komisaris senantiasa mendorong Direksi untuk terus memperkuat penerapan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG) sebagai landasan dalam setiap proses pengambilan keputusan dan pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan. Penerapan prinsip transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran diyakini menjadi faktor penting dalam menjaga keberlanjutan usaha, meningkatkan kinerja perusahaan, serta menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan.

Sepanjang Tahun Buku 2025, Perseroan terus melakukan penguatan tata kelola melalui penyempurnaan struktur organisasi, penyesuaian Organisasi dan Tata Kerja (OTK), penguatan fungsi pengendalian internal, manajemen risiko, kepatuhan, serta peningkatan efektivitas pengawasan terhadap pelaksanaan strategi bisnis dan operasional.

Dewan Komisaris juga memastikan bahwa setiap kebijakan strategis dan aksi korporasi yang dilakukan Perseroan tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar Perseroan, serta kebijakan Pemegang Saham.



Dalam melaksanakan fungsi pengawasan, Dewan Komisaris memperoleh dukungan dari Komite Audit dan Sekretaris Dewan Komisaris yang secara independen menjalankan fungsi penelaahan atas laporan keuangan, efektivitas sistem pengendalian internal, penerapan manajemen risiko, kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, serta memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terhadap berbagai isu strategis yang dihadapi Perseroan. Sinergi tersebut menjadi bagian penting dalam memastikan terselenggaranya tata kelola perusahaan yang efektif, transparan, akuntabel, dan berorientasi pada penciptaan nilai jangka panjang.



Dewan Komisaris meyakini bahwa komitmen terhadap implementasi Good Corporate Governance yang berkelanjutan akan semakin memperkuat kepercayaan pemegang saham, mitra usaha, regulator, serta seluruh pemangku kepentingan, sekaligus mendukung tercapainya visi Perseroan sebagai perusahaan pengembang dan pengelola properti tepi laut yang memberikan nilai tambah secara berkelanjutan.

Laporan Direksi

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga PT Indonesia Ferry Properti dapat melalui Tahun Buku 2025 dengan baik. Tahun 2025 merupakan tahun yang penuh tantangan sekaligus peluang bagi Perseroan untuk memperkuat fundamental bisnis, meningkatkan daya saing, serta melanjutkan transformasi menuju perusahaan pengembang dan pengelola properti tepi laut yang memberikan nilai tambah secara berkelanjutan.



Atas nama Direksi, kami menyampaikan apresiasi kepada Dewan Komisaris atas arahan dan fungsi pengawasan yang konstruktif, kepada Pemegang Saham atas kepercayaan yang terus diberikan, serta kepada seluruh Insan IFPRO dan para mitra usaha atas dedikasi dan kerja sama yang telah mendukung pencapaian Perseroan sepanjang Tahun Buku 2025.

Laporan Direksi ini merupakan bentuk pertanggungjawaban atas pelaksanaan pengelolaan Perseroan selama Tahun Buku 2025 yang memuat tinjauan kondisi ekonomi, pencapaian kinerja perusahaan, implementasi strategi bisnis, serta arah pengembangan Perseroan ke depan.





Laporan Direksi ini merupakan bentuk pertanggungjawaban atas pelaksanaan pengelolaan Perseroan selama Tahun Buku 2025 yang memuat tinjauan kondisi ekonomi, pencapaian kinerja perusahaan, implementasi strategi bisnis, serta arah pengembangan Perseroan ke depan.

Tinjauan Kondisi Ekonomi

Sepanjang tahun 2025, perekonomian global masih dibayangi oleh berbagai ketidakpastian, antara lain perlambatan pertumbuhan ekonomi dunia, ketegangan geopolitik, volatilitas harga energi dan komoditas, serta kebijakan moneter yang masih ketat di berbagai negara. Kondisi tersebut memberikan tekanan terhadap aktivitas perdagangan internasional, investasi, dan sektor-sektor yang berkaitan dengan mobilitas masyarakat.



Di tengah kondisi tersebut, perekonomian Indonesia tetap menunjukkan ketahanan dengan pertumbuhan yang berada di kisaran 5%, didukung oleh konsumsi domestik, investasi, pembangunan infrastruktur, serta peningkatan aktivitas sektor transportasi dan pariwisata. Pemerintah juga terus mendorong penguatan konektivitas nasional, pengembangan kawasan strategis, dan transformasi ekosistem BUMN sebagai bagian dari upaya meningkatkan daya saing nasional.

Bagi Perseroan, perkembangan tersebut menghadirkan peluang sekaligus tantangan. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan properti, pengelolaan kawasan komersial, hospitality, serta jasa pendukung transportasi, Perseroan terus melakukan penyesuaian strategi bisnis agar mampu menangkap peluang pertumbuhan, meningkatkan produktivitas aset, serta menjaga keberlanjutan usaha di tengah dinamika industri.

Capaian Kinerja Perseroan

Tahun Buku 2025 menjadi momentum penting bagi PT Indonesia Ferry Properti dalam memperkuat kinerja usaha dan meningkatkan nilai perusahaan melalui optimalisasi portofolio bisnis, pengembangan sumber pendapatan baru, serta penguatan efisiensi operasional. Berbagai inisiatif strategis yang dilaksanakan sepanjang tahun mampu memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan kinerja Perseroan di tengah dinamika perekonomian global dan nasional.



Berdasarkan hasil audit yang dilakukan oleh **Kantor Akuntan Publik (KAP) Djoko, Sidik & Indra**, laporan keuangan PT Indonesia Ferry Properti Tahun Buku 2025 memperoleh opini **Wajar Dalam Semua Hal yang Material**, yang menunjukkan bahwa laporan keuangan Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.

Dari aspek kinerja korporasi, Perseroan berhasil meningkatkan **Key Performance Indicator (KPI)** dari **82% pada Tahun Buku 2024 menjadi 91% pada Tahun Buku 2025**, dengan **Tingkat Kesehatan Perusahaan tetap berada pada kategori A**. Pencapaian tersebut mencerminkan keberhasilan Perseroan dalam meningkatkan efektivitas pengelolaan perusahaan, memperkuat implementasi strategi bisnis, serta menjaga tata kelola perusahaan yang baik di tengah berbagai tantangan usaha.

Pendapatan Usaha

Rp353,90 miliar

Target RKAP Tahun 2025	110,58%

↗ **Meningkat 54,66%**

dibandingkan realisasi Tahun Buku 2024 sebesar Rp228,82 miliar

Dari sisi keuangan, Perseroan membukukan **Pendapatan Usaha sebesar Rp353,90 miliar**, atau mencapai **110,58% dari target RKAP Tahun 2025**, meningkat **54,66%** dibandingkan realisasi Tahun Buku 2024 sebesar Rp228,82 miliar. Peningkatan tersebut terutama didorong oleh pertumbuhan bisnis alih daya melalui penambahan kontrak baru sejak Maret 2025, serta didukung dengan penguatan beberapa lini usaha utama seperti Hotel Meruorah, *Passenger Service Charge (PSC)*, bisnis retail, dan lainnya. Meskipun secara operasional bisnis menghadapi tantangan akibat beroperasinya Terminal Eksekutif II, tingkat okupansi *tenant* yang belum optimal, kebijakan efisiensi pemerintah, serta kondisi *low season* sektor pariwisata.

Perseroan juga membukukan **Laba Bersih sebesar Rp25,40 miliar**, meningkat **42,35%** dibandingkan Tahun Buku 2024. Namun demikian, realisasi tersebut baru mencapai sekitar **37,27% dari target RKAP Tahun 2025**, seiring meningkatnya beban operasional dan belum optimalnya kontribusi beberapa lini bisnis utama. Meskipun demikian, pertumbuhan laba bersih menunjukkan bahwa berbagai upaya transformasi, efisiensi, dan pengembangan bisnis yang dilakukan Perseroan mulai memberikan hasil yang positif.



Langkah Strategis & Perbaikan

Tahun Buku 2025 merupakan periode yang menandai semakin kuatnya transformasi bisnis PT Indonesia Ferry Properti dalam menjawab tantangan industri sekaligus memanfaatkan berbagai peluang pertumbuhan. Di tengah meningkatnya persaingan pada sektor properti, *hospitality*, serta jasa pendukung transportasi, Perseroan terus memperkuat kapabilitas organisasi melalui berbagai inisiatif strategis yang berorientasi pada penciptaan nilai *(value creation)*, peningkatan daya saing, serta keberlanjutan usaha.



Strategi yang dijalankan tidak hanya berfokus pada pencapaian target keuangan jangka pendek, tetapi juga diarahkan untuk membangun fondasi perusahaan yang lebih kokoh, memperluas portofolio bisnis, meningkatkan kualitas operasional, serta memperkuat posisi Perseroan sebagai pengembang dan pengelola *waterfront property* yang terintegrasi dengan sektor konektivitas transportasi dan pariwisata nasional.

Dalam implementasinya, Perseroan menetapkan tiga pilar strategis *(Three Strategic Pillars)* yang menjadi arah utama pengembangan perusahaan, yaitu *Foundation, Business Expansion,* dan *Operational Excellence*.

1. Foundation

Pilar *Foundation* merupakan landasan utama dalam membangun organisasi yang adaptif, profesional, dan siap menghadapi tantangan bisnis di masa mendatang. Perseroan meyakini bahwa pertumbuhan usaha yang berkelanjutan hanya dapat dicapai apabila didukung oleh fondasi organisasi yang kuat, tata kelola perusahaan yang baik, sumber daya manusia yang kompeten, serta sistem kerja yang efektif dan terintegrasi.

Sepanjang Tahun Buku 2025, Perseroan terus melakukan penyempurnaan struktur organisasi dan proses bisnis agar semakin selaras dengan arah pengembangan perusahaan. Berbagai kebijakan organisasi disusun untuk memperkuat efektivitas fungsi bisnis, meningkatkan koordinasi antarunit kerja, serta mempercepat proses pengambilan keputusan.

Di bidang digitalisasi, Perseroan melanjutkan implementasi transformasi teknologi informasi melalui pengembangan berbagai sistem yang mendukung operasional perusahaan, antara lain ***Asset Management System, Inventory Management System, Outsourcing Management System***, serta pengembangan aplikasi pendukung operasional lainnya. Implementasi digitalisasi tersebut diharapkan mampu meningkatkan efisiensi proses bisnis, memperkuat pengendalian internal, menyediakan data yang lebih akurat untuk pengambilan keputusan, serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada pelanggan dan mitra usaha.

Selain itu, Perseroan juga terus memperkuat penerapan prinsip ***Good Corporate Governance (GCG)*** melalui peningkatan sistem pengendalian internal, manajemen risiko, kepatuhan terhadap regulasi, serta penguatan budaya kerja yang menjunjung tinggi integritas, profesionalisme, kolaborasi, dan orientasi terhadap hasil. Pengembangan kompetensi sumber daya manusia juga menjadi salah satu fokus utama melalui berbagai program pelatihan dan pengembangan guna mendukung kebutuhan organisasi yang terus berkembang.

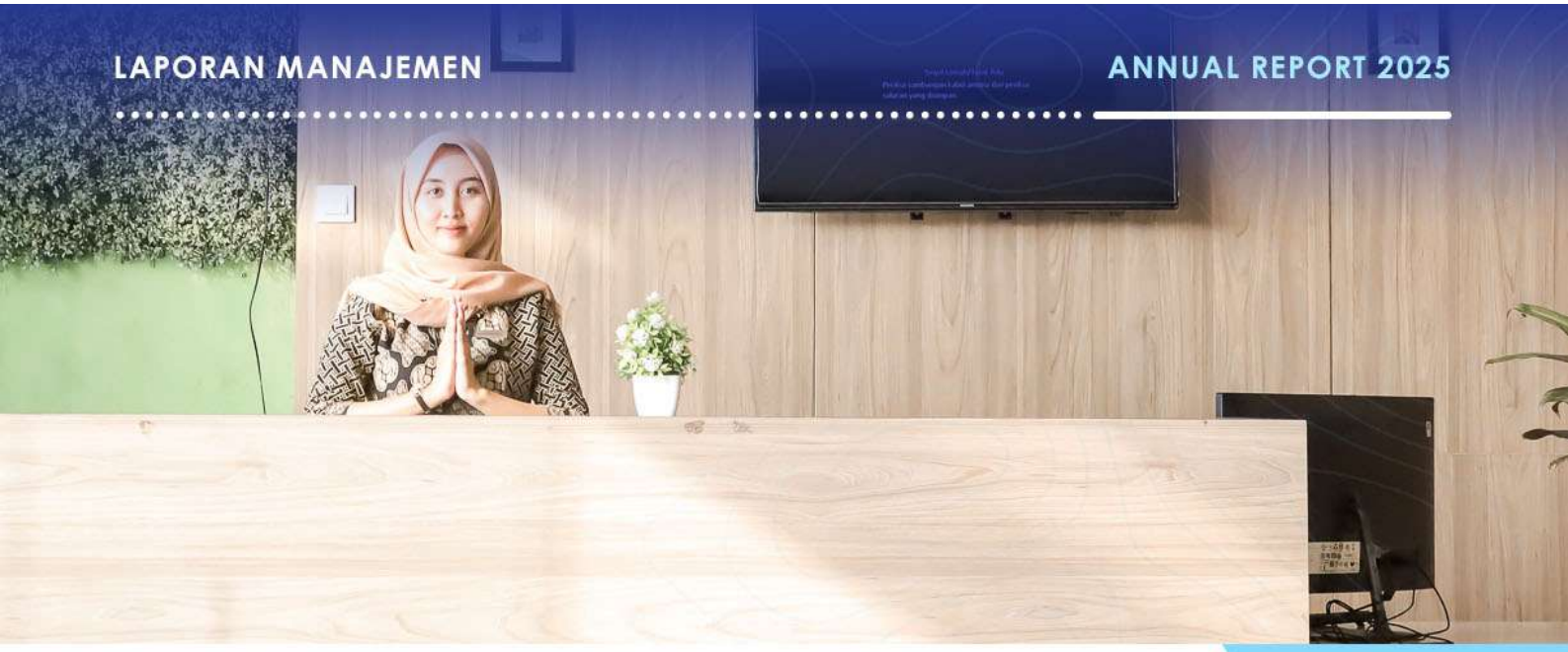
2. Business Expansion

Melalui pilar **Business Expansion**, Perseroan berupaya memperluas portofolio usaha dan menciptakan sumber-sumber pendapatan baru sebagai upaya meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan. Strategi ekspansi bisnis dilaksanakan dengan mengoptimalkan aset-aset yang telah dimiliki, mengembangkan produk dan layanan baru, serta memperkuat sinergi dengan pemegang saham dan berbagai mitra strategis.

Sepanjang Tahun Buku 2025, Perseroan berhasil merealisasikan sejumlah inisiatif pengembangan bisnis, antara lain melalui ***Grand Opening Sunset Mall*** di Terminal Eksekutif Sosoro Merak sebagai kawasan komersial baru yang menghadirkan konsep destinasi kuliner dan rekreasi keluarga. Pengembangan ini diharapkan mampu meningkatkan traffic pengunjung, memperpanjang lama kunjungan (*length of stay*), serta mendorong peningkatan pendapatan tenant dan kawasan komersial.

Di Area Bakauheni, Perseroan meluncurkan layanan ***Sea View Dinner***, yaitu konsep pengalaman bersantap dengan panorama Selat Sunda yang ditujukan untuk memperluas segmen pasar hospitality dan meningkatkan pemanfaatan kawasan Anjungan Agung Mall di luar aktivitas penyeberangan.

Sementara itu, di Kawasan Marina Labuan Bajo, Perseroan mulai mengoperasikan ***Dock & Dine***, sebuah area komersial dengan konsep bangunan phinisi yang menjadi ruang usaha baru bagi tenant kuliner sekaligus memperkuat daya tarik kawasan Marina Labuan Bajo sebagai destinasi wisata terpadu.



Pada sektor *hospitality*, Perseroan juga melakukan penambahan lima kamar ***Sea View*** di Hotel Sosoro Merak sebagai bentuk optimalisasi tingkat hunian yang terus menunjukkan tren positif. Pengembangan tersebut diharapkan mampu meningkatkan kapasitas pelayanan sekaligus memberikan pengalaman menginap yang lebih baik bagi pelanggan.

Selain pengembangan bisnis pada sektor properti dan hospitality, Perseroan juga memperkuat lini bisnis **alih daya (outsourcing)** melalui penambahan kontrak pengelolaan tenaga kerja di lingkungan ASDP Group. Langkah ini menjadi salah satu kontributor utama terhadap peningkatan pendapatan Perseroan sepanjang tahun 2025 sekaligus memperkuat posisi IFPRO sebagai penyedia jasa pendukung operasional yang terpercaya.

Ke depan, Perseroan akan terus mengembangkan berbagai peluang bisnis baru yang memiliki keterkaitan dengan sektor transportasi, logistik, hospitality, marina, retail, maupun pengelolaan kawasan berbasis *waterfront development*, sehingga mampu menciptakan sumber pendapatan yang lebih beragam dan berkelanjutan.

3. Operational Excellence

Pilar ***Operational Excellence*** diarahkan untuk meningkatkan efektivitas operasional perusahaan melalui optimalisasi proses bisnis, peningkatan kualitas layanan, efisiensi biaya, serta pemanfaatan teknologi dalam mendukung aktivitas operasional.

Perseroan terus melakukan berbagai inisiatif untuk meningkatkan produktivitas aset dan kualitas pelayanan pada seluruh area operasional, mulai dari Terminal Eksekutif Merak, Terminal Eksekutif Bakauheni, Hotel Sosoro Merak, hingga Kawasan Marina Labuan Bajo. Berbagai program peningkatan kualitas layanan dilakukan melalui penyempurnaan standar operasional, peningkatan kualitas fasilitas, evaluasi pengalaman pelanggan, serta penguatan fungsi pemasaran untuk meningkatkan tingkat okupansi dan pemanfaatan aset perusahaan.

Di sisi operasional, Perseroan juga terus mengoptimalkan pengelolaan biaya melalui pengendalian beban operasional, peningkatan produktivitas tenaga kerja, serta penerapan proses kerja yang lebih efektif dan efisien. Upaya tersebut dilakukan agar pertumbuhan pendapatan dapat diikuti dengan peningkatan profitabilitas perusahaan secara berkelanjutan.

Sebagai bentuk komitmen terhadap kualitas layanan dan keberlanjutan operasional, Perseroan juga mempertahankan implementasi Sistem Manajemen Terintegrasi melalui sertifikasi

ISO 9001:2015 (Quality Management System), ISO 14001:2015 (Environmental Management System), dan ISO 45001:2018 (Occupational Health and Safety Management System).

Sertifikasi tersebut menjadi bukti komitmen Perseroan dalam menjaga standar mutu layanan, pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan, serta penerapan keselamatan dan kesehatan kerja di seluruh kegiatan operasional.

Melalui implementasi tiga pilar strategis tersebut, Perseroan optimistis mampu memperkuat fundamental bisnis, meningkatkan daya saing perusahaan, mengoptimalkan pemanfaatan aset, serta menciptakan pertumbuhan usaha yang berkelanjutan.

Ke depan, Perseroan akan terus beradaptasi terhadap dinamika industri, memperkuat sinergi dengan pemegang saham dan mitra strategis, serta menghadirkan berbagai inovasi untuk mendukung pengembangan kawasan berbasis konektivitas dan pariwisata nasional sesuai dengan visi Perseroan sebagai **mitra pencipta nilai terpilih dalam investasi, pengembangan, dan jasa pengelolaan properti tepi laut.**





BAGIAN 3

PROFIL PERUSAHAAN

3.1 Informasi Umum Perusahaan

PT Indonesia Ferry Properti (selanjutnya disebut "Perseroan" atau "PT IFPRO") merupakan perusahaan patungan (Joint Venture Company) antara PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) sebagai pemegang saham mayoritas dengan kepemilikan sebesar 51% dan PT PP (Persero) Tbk dengan kepemilikan sebesar 49%. Perseroan didirikan pada tanggal 5 September 2017 dengan tujuan mengembangkan dan mengelola kawasan properti berbasis pelabuhan (waterfront property) yang terintegrasi dengan layanan transportasi, perdagangan, dan pariwisata.

Sebagai entitas anak PT ASDP Indonesia Ferry (Persero), Perseroan mengelola dan mengembangkan aset strategis di tiga kawasan utama, yaitu Merak, Bakauheni, dan Labuan Bajo. Pengembangan kawasan tersebut merupakan bagian dari upaya menciptakan nilai tambah atas aset pelabuhan melalui penyediaan fasilitas komersial, hospitality, serta destinasi wisata yang mendukung konektivitas nasional dan pertumbuhan ekonomi daerah.

Di kawasan Merak dan Bakauheni, Perseroan mengoperasikan Terminal Eksekutif Sosoro Merak dan Terminal Eksekutif Anjungan Agung Bakauheni yang telah diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia pada tanggal 8 Agustus 2019.

Selain berfungsi sebagai terminal penyeberangan eksekutif, kedua kawasan tersebut juga dikembangkan sebagai pusat aktivitas komersial melalui pengelolaan pusat perbelanjaan, area kuliner, ruang komersial, serta berbagai fasilitas pendukung lainnya. Pada Tahun Buku 2025, Perseroan semakin memperkuat kawasan Sosoro Mall Merak melalui pengoperasian Sunset Mall, sebuah destinasi komersial dan rekreasi keluarga yang diharapkan dapat meningkatkan trafik pengunjung dan mengoptimalkan pendapatan non-transportasi.

Di kawasan Labuan Bajo, Perseroan mengembangkan Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo yang merupakan bagian dari dukungan terhadap pengembangan Destinasi Pariwisata Super Prioritas Nasional. Kawasan tersebut meliputi Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo, Plaza Komersial, *Multifunction Hall*, serta rencana pengembangan kawasan marina terpadu yang mencakup hotel, kawasan komersial, social club, dan marina.

Sejalan dengan kebijakan Pemerintah mengenai konsolidasi pengelolaan hotel-hotel BUMN, Perseroan juga melakukan penyesuaian strategi pengembangan kawasan untuk memastikan keberlanjutan investasi serta optimalisasi nilai aset perusahaan.

- Modern
- Produktif
- Berdaya Saing

Melalui pengelolaan aset berbasis *waterfront property*, **Perseroan terus berkomitmen menciptakan kawasan pelabuhan yang modern, produktif, dan berdaya saing**, sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi pemegang saham, masyarakat, serta mendukung pertumbuhan sektor transportasi dan pariwisata nasional.

3.2 Logo Perusahaan

INDONESIA FERRY
PROPERTY

3.3 Visi Misi Perusahaan

Visi perseroan adalah

“Mitra pencipta nilai terpilih di dalam investasi, pengembangan dan jasa pengelolaan properti tepi laut.”

Misi perseroan adalah:

1. **Mengoptimalkan nilai perusahaan melalui investasi, pengembangan dan pengelolaan properti serta dukungan layanan konektivitas dan pariwisata.**
2. **Meningkatkan kepuasan pelanggan melalui :**
3. **Berkontribusi terhadap program nasional.**

3.4 Struktur Permodalan

Struktur permodalan PT Indonesia Ferry Property berasal dari dua Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan komposisi saham

51 %
kepemilikan saham untuk PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)



49%
kepemilikan saham untuk PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.



Perseroan merupakan Entitas Anak Langsung dari PT ASDP Indonesia Ferry (Persero).

3.5 Bidang Usaha

Sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan, PT Indonesia Ferry Properti menjalankan kegiatan usaha di bidang **jasa, perdagangan, pembangunan, dan properti**. Perseroan didirikan sebagai perusahaan patungan (*Joint Venture Company*) antara PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) dan PT PP (Persero) Tbk dengan tujuan mengoptimalkan pemanfaatan aset pelabuhan melalui pengembangan kawasan properti yang memberikan nilai tambah (*value creation*) bagi para pemegang saham serta mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.





Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan mengembangkan *konsep waterfront property*, yaitu pengembangan kawasan tepi laut yang mengintegrasikan fungsi transportasi, perdagangan, hospitality, pariwisata, dan ruang publik ke dalam suatu kawasan yang modern, produktif, dan berkelanjutan. Konsep tersebut diwujudkan melalui pengembangan dan pengelolaan kawasan strategis di Merak, Bakauheni, dan Labuan Bajo yang memiliki potensi sebagai simpul konektivitas nasional sekaligus destinasi wisata.

Portofolio bisnis Perseroan mencakup

- pengelolaan Terminal Eksekutif Merak dan Terminal Eksekutif Bakauheni beserta kawasan komersialnya,
- pengelolaan Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo, Hotel Sosoro Merak, plaza komersial, ruang pertemuan ***(multifunction hall)***,
- penyewaan area komersial ***(retail leasing)***,
- pengelolaan Passenger Service Charge (PSC),
- jasa alih daya ***(business outsourcing)***,
- serta pengembangan kawasan marina dan berbagai usaha pendukung lainnya.

Selain menjalankan bisnis yang telah eksisting, Perseroan juga terus melakukan inovasi produk dan layanan melalui pengembangan destinasi komersial dan rekreasi seperti Sunset Mall, Sea View Dinner, Dock & Dine, serta berbagai aktivasi kawasan yang bertujuan meningkatkan pengalaman pelanggan (*customer experience*) dan mengoptimalkan pendapatan non-transportasi.

Seiring dengan transformasi bisnis perusahaan, Perseroan terus memperkuat strategi diversifikasi usaha dengan mengembangkan sumber-sumber pendapatan baru yang tidak hanya bergantung pada bisnis inti penyeberangan. Pengembangan kawasan komersial, hospitality, properti, dan marina dilakukan secara bertahap dengan mengedepankan prinsip keberlanjutan, sinergi antar pemegang saham, inovasi bisnis, serta penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*). Melalui strategi tersebut, Perseroan optimis dapat :

- meningkatkan daya saing perusahaan,
- memperkuat ketahanan bisnis,
- serta menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan.



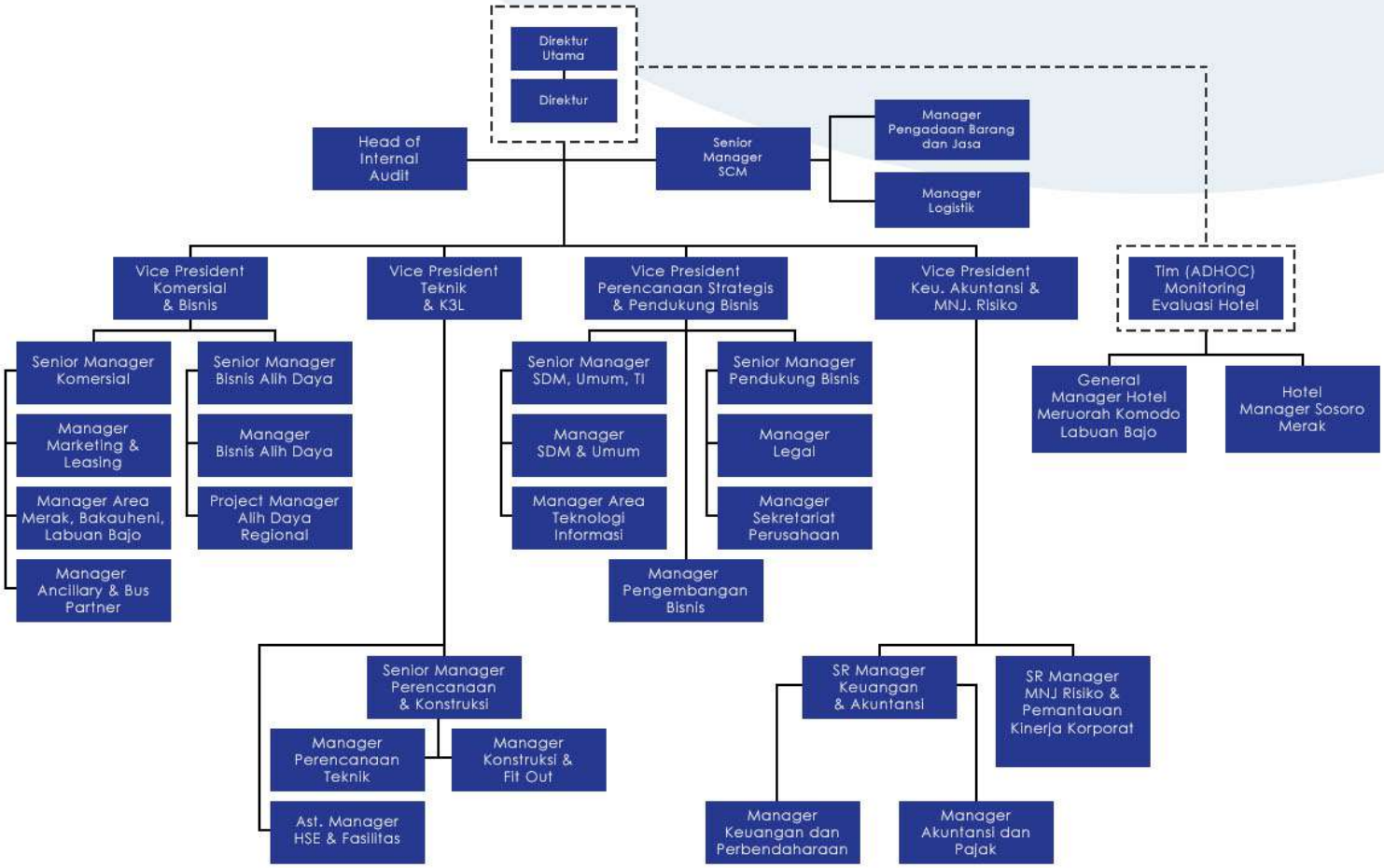
3.6 Struktur Organisasi



Dalam mendukung efektivitas pengelolaan perusahaan, Perseroan menerapkan struktur organisasi yang disusun berdasarkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik *(Good Corporate Governance)*, efektivitas pengambilan keputusan, serta penguatan fungsi pengendalian internal. Struktur organisasi Perseroan terus disempurnakan seiring dengan perkembangan bisnis dan kebutuhan organisasi guna mendukung pencapaian sasaran strategis perusahaan.

Berdasarkan Keputusan Direksi Nomor KD.0034/DIR/II/IFPRO-2025

tentang Perubahan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan, struktur organisasi Perseroan terdiri atas Direksi yang didukung oleh unit-unit kerja di Kantor Pusat, Area Operasional Merak, Bakauheni, dan Labuan Bajo, serta fungsi pengawasan yang dijalankan oleh Dewan Komisaris dan Komite Audit.


Direktur Utama
Direktur
Head of Internal Audit
Senior Manager SCM
Manager Pengadaan Barang dan Jasa
Manager Logistik
Vice President Komersial & Bisnis
Vice President Teknik & K3L
Vice President Perencanaan Strategis & Pendukung Bisnis
Vice President Keu. Akuntansi & MNJ. Risiko
Tim (ADHOC) Monitoring Evaluasi Hotel
Senior Manager Komersial
Senior Manager Bisnis Alih Daya
Manager Marketing & Leasing
Manager Area Merak, Bakauheni, Labuan Bajo
Manager Ancillary & Bus Partner
Manager Bisnis Alih Daya
Project Manager Alih Daya Regional
Senior Manager SDM, Umum, TI
Senior Manager Pendukung Bisnis
Manager SDM & Umum
Manager Area Teknologi Informasi
Manager Legal
Manager Sekretariat Perusahaan
Manager Pengembangan Bisnis
General Manager Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo
Hotel Manager Sosoro Merak
Senior Manager Perencanaan & Konstruksi
Manager Perencanaan Teknik
Manager Konstruksi & Fit Out
Ast. Manager HSE & Fasilitas
SR Manager Keuangan & Akuntansi
SR Manager MNJ Risiko & Pemantauan Kinerja Korporat
Manager Keuangan dan Perbendaharaan
Manager Akuntansi dan Pajak

Sumber daya manusia merupakan salah satu aset strategis Perseroan dalam mendukung pencapaian visi, misi, dan target perusahaan.

Perseroan terus berupaya membangun organisasi yang adaptif melalui penguatan kompetensi, penataan organisasi, serta pemenuhan kebutuhan talenta sesuai dengan perkembangan bisnis perusahaan.



Per Desember 2025, Perseroan didukung oleh 72 orang yang terdiri atas Dewan Komisaris, Direksi, Sekretaris Dewan Komisaris, Komite Audit, pegawai Kantor Pusat, serta pegawai pada Area Merak, Hotel Sosoro, Bakauheni, dan Labuan Bajo. Komposisi tersebut mencerminkan komitmen Perseroan dalam memastikan tersedianya sumber daya manusia yang kompeten guna mendukung pengelolaan bisnis secara profesional dan berkelanjutan.

3.7 Komposisi Dewan Komisaris

Sampai dengan 31 Desember 2025, Dewan Komisaris PT Indonesia Ferry Properti terdiri atas 1 (satu) Komisaris Utama, 1 (satu) Komisaris, dan 1 (satu) Komisaris Independen. Komposisi tersebut mencerminkan penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang baik *(Good Corporate Governance)* melalui pelaksanaan fungsi pengawasan yang independen, objektif, dan profesional terhadap pengelolaan Perseroan.

Dalam menjalankan tugasnya, Dewan Komisaris secara aktif memberikan arahan, nasihat, serta melakukan pengawasan terhadap kebijakan strategis dan pelaksanaan pengelolaan perusahaan oleh Direksi guna memastikan tercapainya tujuan Perseroan secara efektif, akuntabel, dan berkelanjutan.







Adapun susunan Dewan Komisaris PT Indonesia Ferry Properti per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut.

3.8 Komposisi Dewan Direksi

Sampai dengan 31 Desember 2025, Dewan Direksi PT Indonesia Ferry Properti terdiri atas 1 (satu) Direktur Utama dan 1 (satu) Direktur. Susunan Direksi merupakan representasi sinergi antara para pemegang saham, di mana jabatan Direktur Utama berasal dari PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) dan jabatan Direktur berasal dari PT PP (Persero) Tbk.

Dewan Direksi bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan secara profesional dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian, akuntabilitas, transparansi, serta penciptaan nilai tambah bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan. Dalam menjalankan tugasnya, Direksi memastikan seluruh kegiatan operasional dan pengembangan usaha berjalan sesuai dengan strategi perusahaan, ketentuan peraturan perundang-undangan, serta prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik *(Good Corporate Governance)*.

Adapun susunan Dewan Direksi PT Indonesia Ferry Properti per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut.



FERRY SNYDERS
DIREKTUR UTAMA



FAJAR SAIFUL BAHRI
DIREKTUR

3.9 Kegiatan Perseroan



Sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan, PT Indonesia Ferry Properti untuk mencapai maksud dan tujuannya menjalankan kegiatan usaha di bidang jasa, perdagangan, pembangunan, dan properti.

Hingga Desember 2025, Perseroan mengoperasikan Terminal Eksekutif Merak, Terminal Eksekutif Bakauheni, Plaza Komersial Labuan Bajo, Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo beserta fasilitas *Multifunction Hall*, Hotel Sosoro Merak dan *Function Room*, serta menjalankan usaha jasa alih daya untuk mendukung operasional entitas induk dan entitas anak PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) di berbagai wilayah operasional. Selain itu, Perseroan terus mengembangkan berbagai unit usaha baru sebagai bagian dari strategi optimalisasi aset diversifikasi pendapatan.

Kegiatan Perseroan yang telah dan sedang dilaksanakan sampai dengan Desember 2025 antara lain sebagai berikut:

1. Pengembangan Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo

Pada tanggal 18 Desember 2023, PT Indonesia Ferry Properti telah menandatangani Perjanjian Kredit Sindikasi LPEI National Interest Account (NIA) – BCA *Joint Mandated Lead Arrangers and Bookrunners* (JMLAB) dengan nilai fasilitas sebesar

Rp1.005.000.000.000.

Fasilitas pembiayaan tersebut terdiri atas 3 (tiga) *tranche* :

Tranche I dan Tranche III

digunakan untuk pelunasan pinjaman sindikasi eksisting, pembayaran *shareholder loan*, serta penyelesaian kewajiban kepada kontraktor.

Tranche II

direncanakan untuk mendukung pengembangan Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo yang meliputi pembangunan *Hotel Midtier*, kawasan komersial tahap II, *Social Club*, dan *Luxury Marina* yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Sejalan dengan perkembangan strategi bisnis Perseroan serta kebijakan Pemerintah melalui **Danantara Indonesia** dalam rangka konsolidasi pengelolaan hotel-hotel BUMN di bawah ekosistem **InJourney Hospitality**, sampai dengan akhir Tahun Buku 2025 Perseroan masih melakukan evaluasi dan pembahasan atas rencana pengembangan Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo. Penyesuaian tersebut dilakukan untuk memastikan arah pengembangan kawasan selaras dengan kebijakan pemegang saham, optimalisasi portofolio bisnis Perseroan, serta peningkatan nilai ekonomi kawasan secara berkelanjutan.

2. Operasional Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo dan Plaza Komersial Labuan Bajo



Plaza Komersial Labuan Bajo
(bagian dari Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo Tahap I)

Beroperasi sejak 17 Mei 2019

NLA 2.293 m²

30 tenant

Terintegrasi dengan Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo

145 kamar

Multifunction Hall 1.000 m²

Fasilitas MICE

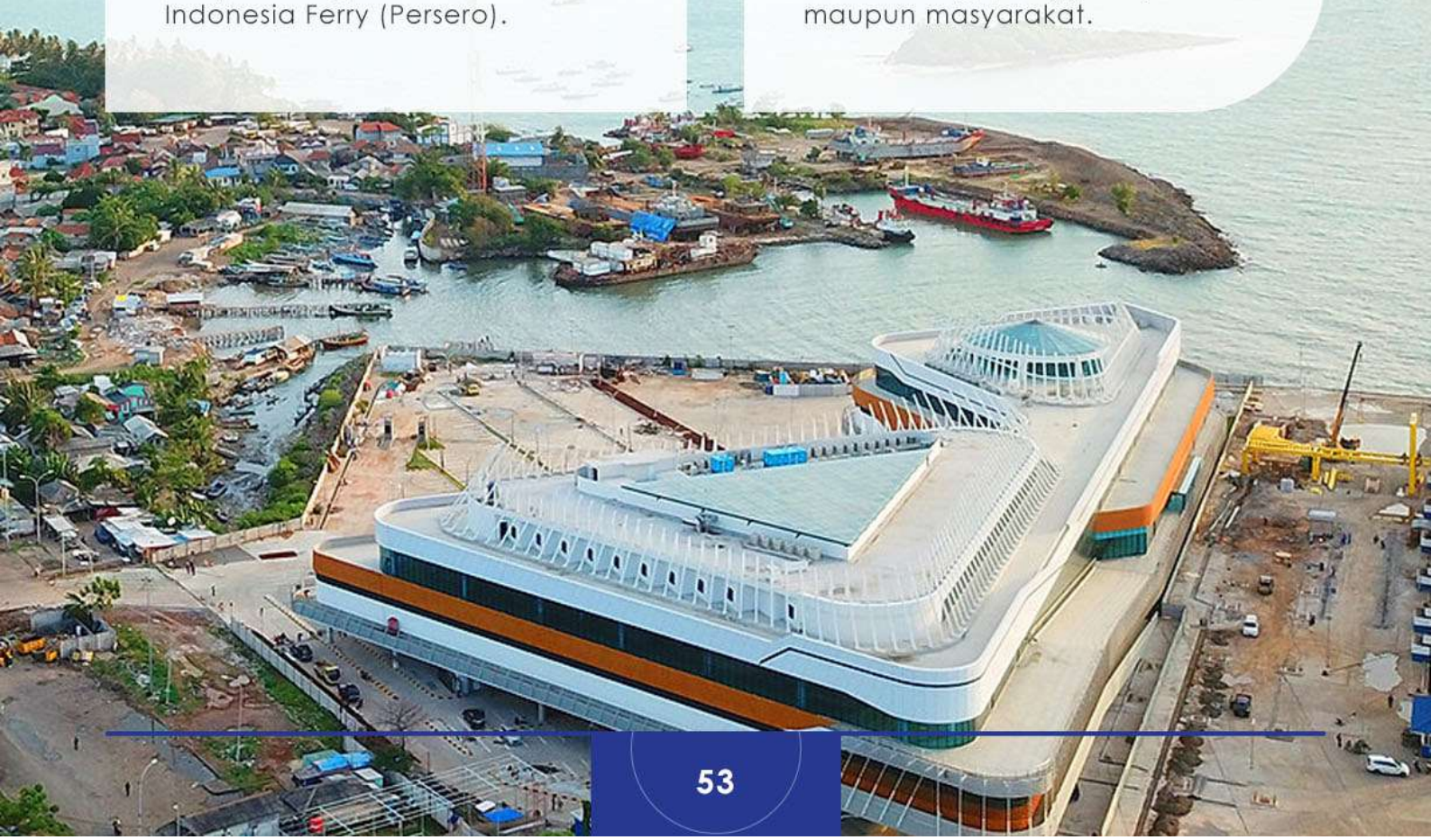
Plaza Komersial Labuan Bajo telah beroperasi sejak 17 Mei 2019 dengan *Net Leasable Area* (NLA) seluas 2.293 m² yang mampu menampung 29 unit tenant. Plaza ini merupakan bagian dari Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo Tahap I yang terintegrasi dengan Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo, yang memiliki 145 kamar, *Multifunction Hall* seluas 1.000 m², serta berbagai fasilitas *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition* (MICE) lainnya.

Sejalan dengan kebijakan konsolidasi pengelolaan hotel BUMN yang dikoordinasikan oleh Danantara Indonesia, Perseroan turut mendukung proses penyesuaian pengelolaan Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo sebagai bagian dari penguatan ekosistem hospitality BUMN. Kebijakan tersebut diharapkan dapat meningkatkan daya saing hotel, memperluas jaringan pemasaran, meningkatkan kualitas layanan, serta mengoptimalkan kinerja operasional dan nilai aset Perseroan dalam jangka panjang.

3. Operasional Terminal Eksekutif Merak dan Bakauheni

Selain dipercaya untuk membangun dan mengembangkan Kawasan Marina Terpadu Labuan Bajo, Perseroan juga mengelola dan mengoperasikan Terminal Eksekutif Merak di Dermaga VI Pelabuhan Merak dan Terminal Eksekutif Bakauheni di Dermaga VII Pelabuhan Bakauheni. Terminal Eksekutif Merak memiliki luas bangunan 35.643 m², sedangkan Terminal Eksekutif Bakauheni memiliki luas bangunan 26.632 m². Kedua terminal tersebut telah beroperasi sejak tahun 2018 dan menjadi bagian penting dalam mendukung pelayanan penyeberangan PT ASDP Indonesia Ferry (Persero).

Kegiatan usaha Perseroan pada kedua terminal tersebut meliputi pengelolaan Passenger Service Charge (PSC), persewaan ruang komersial, pengelolaan pusat perbelanjaan, pengoperasian fasilitas hospitality, serta pengelolaan fasilitas umum yang mendukung kenyamanan pengguna jasa penyeberangan. Perseroan terus berupaya mentransformasikan kawasan terminal menjadi integrated waterfront lifestyle destination, sehingga tidak hanya berfungsi sebagai simpul transportasi, tetapi juga sebagai destinasi komersial, rekreasi, dan pariwisata yang memberikan nilai tambah bagi pengguna jasa maupun masyarakat.





Sebagai bagian dari upaya tersebut, pada Tahun Buku 2025 Perseroan meresmikan *Sunset Mall* di kawasan Sosoro Mall Merak. Sunset Mall merupakan area komersial dan rekreasi baru yang menghadirkan konsep tematik dengan arsitektur yang terinspirasi dari berbagai negara, dipadukan dengan beragam pilihan kuliner serta wahana hiburan keluarga, baik ***indoor*** maupun ***outdoor***. Kehadiran Sunset Mall diharapkan dapat meningkatkan daya tarik kawasan Terminal Eksekutif Merak, memperpanjang durasi kunjungan (*length of stay*) pengguna jasa, meningkatkan trafik pengunjung non-penyeberangan, serta memperkuat kontribusi pendapatan dari sektor komersial Perseroan.

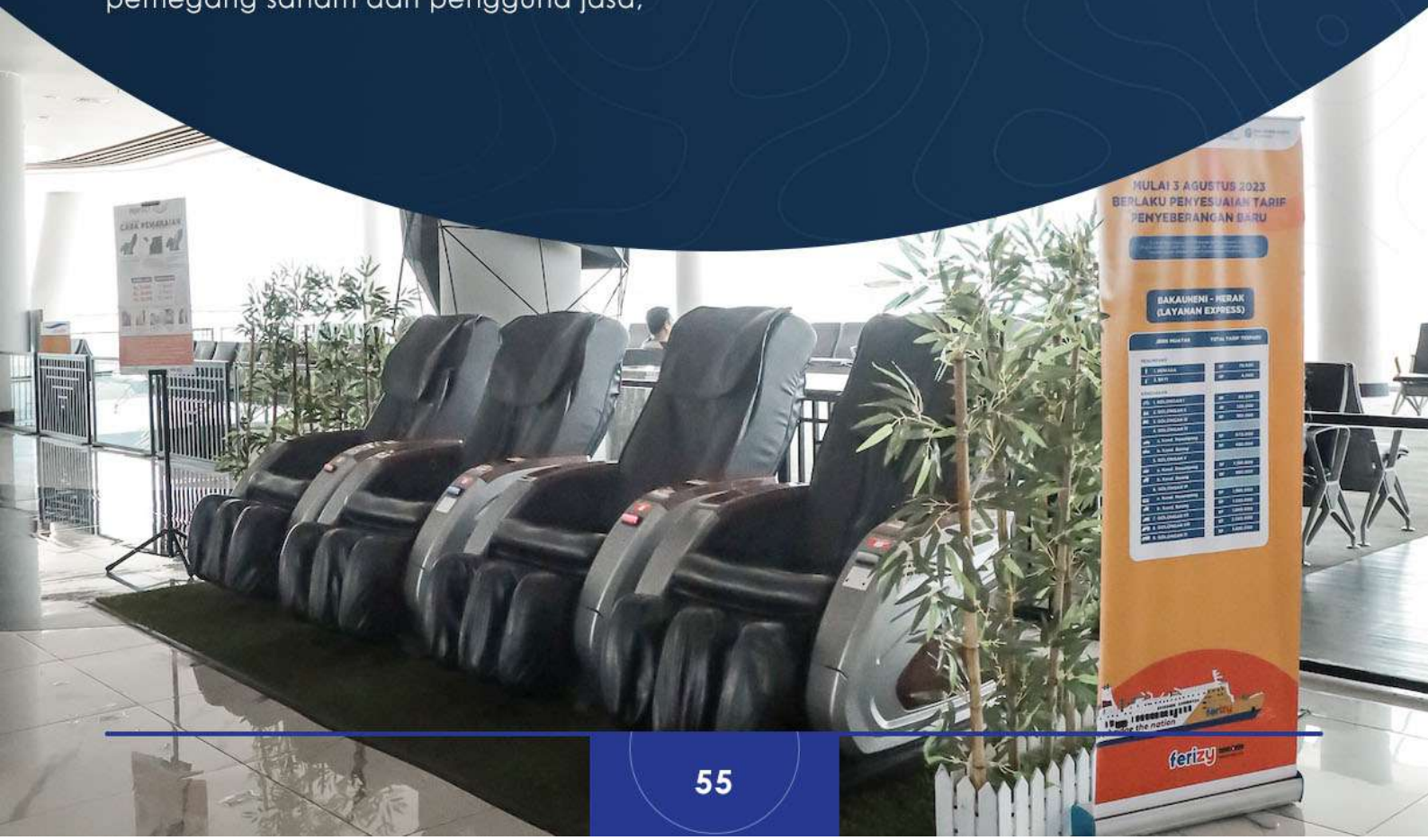
Selain pengembangan di Merak, Perseroan juga terus mengoptimalkan kawasan Anjungan Agung Mall Bakauheni melalui penambahan berbagai atraksi dan aktivasi komersial, termasuk pengembangan konsep *Sea View Dinner* sebagai destinasi kuliner dengan panorama Selat Sunda. Berbagai inovasi tersebut merupakan bagian dari strategi Perseroan untuk meningkatkan daya tarik kawasan, memperluas pangsa pasar, serta mengoptimalkan pemanfaatan aset dalam mendukung pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan.

4. Bisnis Alih Daya Mandiri

Sebagai salah satu lini bisnis strategis Perseroan, PT Indonesia Ferry Properti terus mengembangkan bisnis jasa alih daya (outsourcing) untuk mendukung operasional **PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)** beserta entitas dalam ASDP Group. Layanan alih daya yang dikelola Perseroan meliputi penyediaan, pengelolaan, dan pengawasan tenaga kerja operasional pada berbagai fungsi bisnis, baik di lingkungan **kantor pusat, kantor cabang, pelabuhan penyeberangan, maupun operasional kapal**, dengan mengedepankan standar pelayanan, kompetensi sumber daya manusia, serta tata kelola yang profesional.

Sepanjang Tahun Buku 2025, bisnis alih daya menjadi salah satu kontributor utama terhadap pertumbuhan pendapatan Perseroan. Seiring dengan meningkatnya kepercayaan dari pemegang saham dan pengguna jasa, cakupan layanan Perseroan juga semakin luas dengan pengelolaan tenaga kerja yang tersebar di berbagai wilayah operasional ASDP Group di seluruh Indonesia.

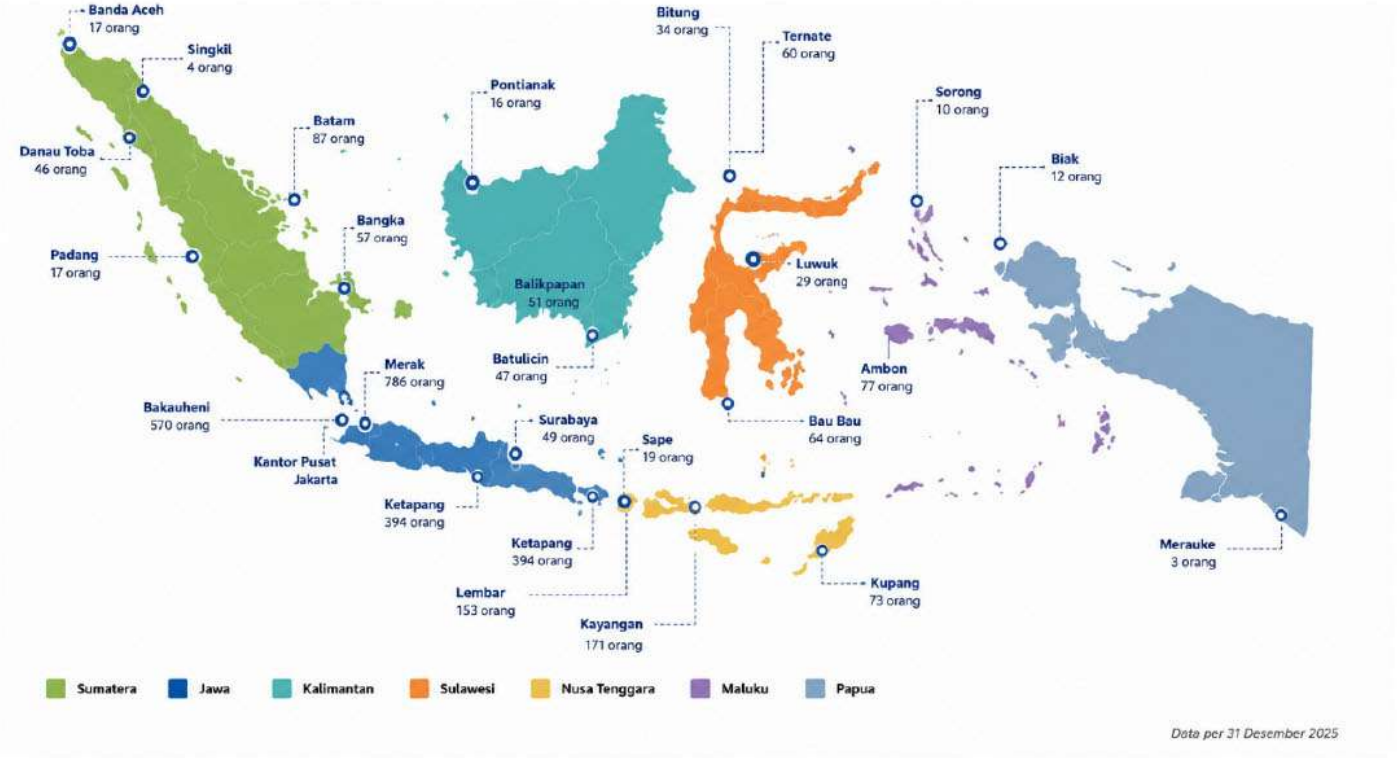
Hingga akhir Desember 2025, Perseroan mengelola sekitar **3.015 personel alih daya** yang ditempatkan pada berbagai kantor, pelabuhan penyeberangan, dan armada kapal ASDP, mulai dari wilayah Sumatera, Jawa, Kalimantan, Sulawesi, Nusa Tenggara, Maluku, hingga Papua. Sebaran personel tersebut mencerminkan kapabilitas Perseroan dalam mengelola layanan alih daya secara terintegrasi pada skala nasional sekaligus memperkuat peran IFPRO sebagai mitra strategis dalam mendukung kelancaran operasional ASDP Group.



Sebaran Personel Alihdaya Per Desember 2025

Personel alihdaya dikelola oleh PT Indonesia Ferry Properti untuk mendukung operasional ASDP Group di berbagai wilayah di Indonesia

Total Personel Alihdaya
3.015
orang



Gambar x. Profil Wilayah Perolehan Kontrak Alih Daya

5. Pengembangan Usaha Lainnya

Tujuan pendirian PT Indonesia Ferry Properti adalah mendukung pengembangan bisnis para pemegang saham melalui pembangunan, pengelolaan, dan optimalisasi aset kepelabuhanan menjadi kawasan properti yang memiliki nilai tambah tinggi di Merak, Bakauheni, dan Labuan Bajo. Perseroan berkomitmen menghadirkan infrastruktur dan layanan yang berkualitas sebagai bagian dari upaya mendukung konektivitas nasional, memperkuat sektor pariwisata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi di wilayah operasional Perseroan.

Pengembangan bisnis Perseroan dilaksanakan melalui konsep *waterfront property development*, yaitu optimalisasi aset eksisting menjadi kawasan komersial dan destinasi yang memberikan nilai tambah berkelanjutan. Pengembangan tersebut disesuaikan dengan karakteristik masing-masing lokasi, di mana sebagian aset berfungsi untuk mendukung ekosistem bisnis transportasi penyeberangan, sementara sebagian lainnya diarahkan sebagai destinasi wisata, rekreasi, dan gaya hidup (*lifestyle destination*) yang mampu meningkatkan daya tarik kawasan serta memperpanjang lama kunjungan (*length of stay*) pelanggan.

Sejalan dengan strategi transformasi dan diversifikasi bisnis, sepanjang Tahun Buku 2025 Perseroan berhasil merealisasikan beberapa pengembangan usaha sebagai berikut :



a. *Sea View Dinner* – Anjungan Agung Mall Bakauheni

Perseroan menghadirkan konsep Sea View Dinner, yaitu layanan makan malam dengan pemandangan Selat Sunda yang dapat dinikmati setiap hari. Berbeda dengan konsep Candlelight Dinner yang bersifat eksklusif pada momen tertentu, Sea View Dinner dikembangkan sebagai pengalaman bersantap yang lebih kasual dengan suasana tepi laut, sehingga dapat menjangkau segmen pelanggan yang lebih luas sekaligus memperkaya pilihan atraksi di kawasan Anjungan Agung Mall.



b. *Grand Opening Sunset Mall* – Sosoro Mall Merak

Dalam rangka meningkatkan daya tarik kawasan komersial, Perseroan meresmikan Sunset Mall sebagai destinasi rekreasi dan kuliner baru di lantai dasar Sosoro Mall Merak. Mengusung konsep arsitektur tematik yang terinspirasi dari berbagai negara, seperti Jepang, Tiongkok, Belanda, India, Jerman, dan Yunani, Sunset Mall menghadirkan pengalaman wisata yang unik bagi pengunjung. Selain menghadirkan beragam pilihan kuliner, kawasan ini juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas hiburan keluarga, antara lain indoor family entertainment yang terdiri atas claw machine, area permainan konsol (gaming zone), wahana kendaraan listrik anak (kids electric rides), serta indoor playground. Sementara itu, pada area luar tersedia berbagai wahana rekreasi seperti mini golf, rainbow slide, dan mini wall climbing yang dirancang untuk meningkatkan pengalaman berkunjung sekaligus memperpanjang durasi kunjungan pengunjung di kawasan Sosoro Mall.



c. Penambahan 5 (Lima) Kamar *Sea View* Hotel Sosoro Merak

Sebagai respons atas meningkatnya tingkat hunian kamar dan kebutuhan pasar terhadap akomodasi dengan pemandangan laut, Perseroan melakukan penambahan lima kamar *Sea View* di Hotel Sosoro Merak. Pengembangan ini merupakan bagian dari strategi peningkatan kapasitas layanan hotel sekaligus optimalisasi potensi pendapatan dari segmen *hospitality* melalui penyediaan pengalaman menginap yang lebih eksklusif dan bernilai tambah.



d. Operasional *Dock & Dine* – Labuan Bajo

Perseroan mulai mengoperasikan kawasan *Dock & Dine* di Labuan Bajo sebagai destinasi kuliner baru yang berada di area depan Hotel Meruorah Komodo Labuan Bajo. Kawasan ini mengusung konsep bangunan ikonik berbentuk Kapal Phinisi yang difungsikan sebagai area usaha bagi para tenant kuliner dan UMKM. Kehadiran Dock & Dine diharapkan dapat memperkuat ekosistem pariwisata Labuan Bajo, meningkatkan aktivitas komersial di kawasan waterfront, serta memberikan pengalaman yang lebih menarik bagi wisatawan domestik maupun mancanegara.



3.10 Peristiwa Penting

Beberapa peristiwa penting dalam perjalanan perseroan khususnya dalam penyelesaian proyek. pengembangan bisnis dan operasional antara lain:

1



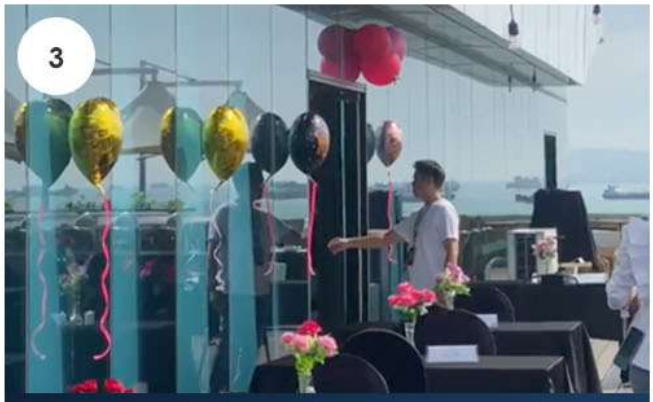
21 Januari 2025, Kunjungan Turbojet (Shun Tak-China Travel Management)

2



15 Februari 2025, Dance Comp's di Anjungan Agung Mall

3



15 Februari 2025, Pink Dine Valentine di Sosoro Mall

4



16 Februari 2025, Love & Sweet Event di Sosoro Mall



22 - 23 Februari 2025, Wedding Open House di Sosoro Mall



6 – 7 Maret 2025, Rapat Kerja PT Indonesia Ferry Properti



17 – 31 Maret 2025, Ramadhan Bazaar di Plaza Marina Labuan Bajo



20 Maret 2025, Kunjungan JetStar Asia di Meruorah Hotel Labuan Bajo



21 Maret 2025, Kegiatan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan di Sosoro Mall



22 Maret 2025, Kegiatan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan di Anjungan Agung Mall



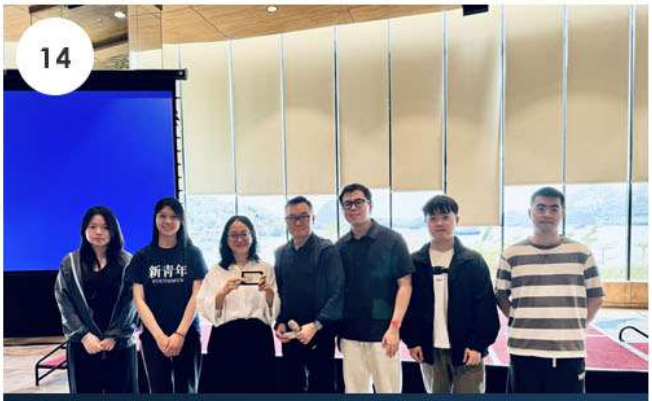
24 April 2025, Gathering OT & Grand Launching Event di Meruorah Hotel Labuan Bajo



25 April 2025, Wedding Market Fair



10 Mei 2025, Taekwondo Cup di Sosoro Mall



11 – 18 Mei 2025, CO-OP@CUHK Asia Field Trip di Meruorah Hotel Labuan Bajo



14 Mei 2025, Hotel Meruorah Raih Tripadvisor Travellers' Choice Award 2025



22 Mei 2025, Press Tour PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) di Meruorah Hotel Labuan Bajo

17



31 Mei 2025, Tiba-Tiba Tinju Vol. 2 di Sosoro Mall

18



29 Juni 2025, Kontes Modifikasi Motor di Sosoro Mall

19



29 Juni 2025, Karate-Do di Anjungan Agung Mall

20



11 Juli 2025, Welcome Dinner untuk Melbourne High School di Meruorah Hotel Labuan Bajo

21



25 Juli 2025, PPJB Kantor Pusat PT Indonesia Ferry Properti

22



2 Agustus 2025, Soft Opening Moon Billiard di Sosoro Mall



23

Setiap Weekend di Agustus 2025, AgustusVaganza di Sosoro Mall



24

16 Agustus 2025, Grand Opening Moon Billiard di Sosoro Mall



25

25 – 26 Agustus 2025, Konsinyering RKAP Tahun 2026



26

14 September 2025, Pekan Ceria Kampung Dongeng Cilegon di Sosoro Mall



27

18 – 20 September 2025, Corporate Gathering HUT ke-8 PT Indonesia Ferry Properti



28

4 Oktober 2025, The 41st Hapua Council Meeting di Meruorah Hotel Labuan Bajo



27 – 28 Oktober 2025, Food Security Symposium 2025 Universitas Tirtayasa di Sosoro Mall



6 November 2025, Grand Opening Kantor Pusat PT Indonesia Ferry Properti



15 – 22 November 2025, Komodo Waterfront Festival 2025



13 Desember 2025, Soft Opening Sunset Mall di Sosoro Mall



19 Desember 2025, Grand Opening Sunset Mall di Sosoro Mall



BAGIAN 4

LAPORAN KEUANGAN

PT INDONESIA FERRY PROPERTI
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
DAN
LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2025 dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dengan Perbandingan Tanggal 31 Desember 2024 dan
untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut)

Nomor : 00197/2.0999/AU.1/03/0139-1/1/IV/2026
Tanggal : 7 April 2026

DAFTAR ISI

Halaman

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN i - ii

LAPORAN KEUANGAN
PT INDONESIA FERRY PROPERTI

- **LAPORAN POSISI KEUANGAN** 1 - 2
  Tanggal 31 Desember 2025 (Dengan Perbandingan Tanggal 31 Desember 2024)

- **LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN** 3
  Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 (Dengan Perbandingan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024)

- **LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS** 4
  Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 (Dengan Perbandingan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024)

- **LAPORAN ARUS KAS** 5
  Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 (Dengan Perbandingan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024)

- **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN** 6 - 56
  Tanggal 31 Desember 2025 dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dengan Perbandingan Tanggal 31 Desember 2024 dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00197/2.0999/AU.1/03/0139-1/1/IV/2026

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Indonesia Ferry Properti

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Indonesia Ferry Properti ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf "Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan" pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tersebut sesuai nomor laporan 00434/2.1030/AU.1/03/1155-5/1/III/2025, tanggal 27 Maret 2025.

Tanggung jawab manajemen dan pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola terhadap laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan.

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

HEAD OFFICE :
Graha Mandiri d/h Plaza Bumi Daya 17th Floor Jl. Imam Bonjol No. 61 Jakarta Pusat 10310 Indonesia
Phone : 62-21 39838734, 39838735, Fax : 62-21 39832081
Website : www.kapdsi.com, E-mail : kapdsi.kpusat@gmail.com
NIUKAP : 959/KM.1/2014

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Perusahaan untuk menyatakan opini atas laporan keuangan. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Perusahaan. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
DJOKO, SIDIK & INDRA

Indra Soesetiawan, M.H., Ak., CPA., CA., Asean CPA., CFI., CACP.
NRAP : AP. 0139

7 April 2026

00197

LAPORAN KEUANGAN

PT INDONESIA FERRY PROPERTI
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2025
(Dengan Perbandingan Tanggal 31 Desember 2024)
(Dinyatakan dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Desember 2025	31 Desember 2024
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Bank	4, 25, 26	106.398.356.517	118.984.195.091
Piutang Usaha:			
Pihak Berelasi	25	259.605.132	1.063.544.439
Pihak Ketiga		5.237.433.139	783.064.151
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	9, 25, 26	38.917.793.227	22.756.878.791
Aset Keuangan Lancar Lainnya	26	1.255.494.157	1.137.610.208
Persediaan	6	2.645.408.209	1.858.807.915
Pajak Dibayar di Muka	7.a	12.407.605.984	9.213.943.678
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	8	21.668.393.844	14.276.096.092
Total Aset Lancar		**188.790.090.209**	**170.074.140.365**
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Tetap	10	386.025.899.518	403.559.295.594
Properti Investasi	11	542.006.000.000	539.636.000.000
Aset Tidak Lancar Lainnya		114.182.087	412.242.877
Aset Pajak Tangguhan	7.e	64.942.513	61.010.798
Total Aset Tidak Lancar		**928.211.024.118**	**943.668.549.269**
TOTAL ASET		**1.117.001.114.327**	**1.113.742.689.634**

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT INDONESIA FERRY PROPERTI
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2025
(Dengan Perbandingan Tanggal 31 Desember 2024)
(Dinyatakan dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Desember 2025	31 Desember 2024
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	12, 26	31.783.775.713	36.298.593.655
Pihak Ketiga	25	15.413.497.766	10.829.585.829
Beban Akrual	13, 26	20.661.194.563	13.160.604.448
Utang Pajak	7.c	6.262.619.731	3.849.953.163
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun Pinjaman Sindikasi	17, 25, 26	44.400.000.000	34.300.000.000
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya Pihak Ketiga	14, 26	580.115.443	524.268.328
Pendapatan Diterima di Muka			
Pihak Berelasi	15, 25	2.217.032.928	1.345.824.729
Pihak Ketiga		4.224.164.504	4.992.415.394
Total Liabilitas Jangka Pendek		**125.542.400.648**	**105.301.245.546**
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas Imbalan Pascakerja	16	2.123.526.393	1.486.233.731
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah Dikurangi Bagian Yang Jatuh Tempo Satu Tahun Pinjaman Sindikasi		587.663.376.149	630.902.417.816
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	17, 25, 26	2.770.227.210	2.558.753.711
Liabilitas Pajak Tangguhan	18, 26	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	7.e	**592.557.129.752**	**634.947.405.258**
TOTAL LIABILITAS		**718.099.530.400**	**740.248.650.804**
EKUITAS			
Modal Saham - Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham Modal Dasar - 400.000 Saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 309.583 Saham	19	309.583.000.000	309.583.000.000
Saldo Laba (Defisit)		89.318.583.927	63.911.038.830
TOTAL EKUITAS		**398.901.583.927**	**373.494.038.830**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		**1.117.001.114.327**	**1.113.742.689.634**

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT INDONESIA FERRY PROPERTI
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025
(Dengan Perbandingan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024)
(Dinyatakan dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2025	2024
PENDAPATAN USAHA	20, 25	**353.899.623.987**	**228.863.917.281**
BEBAN OPERASIONAL	21	**(235.556.642.518)**	**(100.887.212.193)**
Laba Bruto		118.342.981.469	127.976.705.088
BEBAN USAHA	22	**(44.171.140.923)**	**(51.952.452.117)**
LABA USAHA		**74.171.840.546**	**76.024.252.971**
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Pendapatan Lain-lain	24	8.587.548.961	3.874.737.895
Beban Keuangan	23	(48.916.581.604)	(51.889.789.716)
Beban Lain-lain	24	(6.309.360.936)	(7.227.154.300)
Total Pendapatan (Beban) Lain-lain		**(46.638.393.579)**	**(55.242.206.121)**
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN MANFAAT (BEBAN) PAJAK			
Beban Pajak Final		(1.942.838.372)	(3.599.533.030)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		**25.590.608.595**	**17.182.513.820**
MANFAAT (BEBAN) PAJAK			
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan	7.e	(143.601.764)	297.266.889
Total Manfaat (Beban) Pajak	7.b	**(143.601.764)**	**297.266.889**
LABA TAHUN BERJALAN		**25.447.006.831**	**17.479.780.709**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	16	(39.461.739)	473.391.163
Pajak Terkait		-	(104.146.056)
Total Penghasilan Komprehensif Lain		**(39.461.739)**	**369.245.107**
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**25.407.545.092**	**17.849.025.816**

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT INDONESIA FERRY PROPERTI
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025
(Dengan Perbandingan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024)
(Dinyatakan dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	Modal saham yang ditempatkan dan Disetor Penuh	Saldo laba / Defisit	Total
SALDO 31 DESEMBER 2022		**309.583.000.000**	**(1.300.897.994)**	**308.282.102.006**
Laba Tahun Berjalan		-	47.121.275.926	47.121.275.926
Penghasilan Komperhensif Lain		-	241.635.082	241.635.082
SALDO 31 DESEMBER 2023		**309.583.000.000**	**46.062.013.014**	**355.645.013.014**
Laba Tahun Berjalan		-	17.479.780.709	17.479.780.709
Penghasilan Komperhensif Lain		-	369.245.107	369.245.108
SALDO 31 DESEMBER 2024		**309.583.000.000**	**63.911.038.830**	**373.494.038.831**
Laba Tahun Berjalan		-	25.447.006.831	25.447.006.831
Penghasilan Komperhensif Lain		-	(39.461.739)	(39.461.736)
SALDO 31 DESEMBER 2025		**309.583.000.000**	**89.318.583.922**	**398.901.583.926**

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT INDONESIA FERRY PROPERTI
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025
(Dengan Perbandingan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024)
(Dinyatakan dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2025	2024
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		360.719.472.229	242.162.608.918
Pembayaran kepada Pemasok		(52.803.143.959)	(53.274.668.797)
Pembayaran kepada Direksi Dan Karyawan		(26.546.134.887)	(28.683.184.489)
Pembayaran Beban Usaha dan Lainnya		(25.116.571.552)	(8.788.244.068)
Pembayaran Bunga Pinjaman Sindikasi		(48.916.581.604)	(67.041.960.823)
Pembayaran Tenaga *Outsourcing*		(170.989.842.534)	(32.124.595.555)
Penerimaan Restitusi Pajak Penghasilan Badan	7	(784.927.453)	-
Kas bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		**35.562.270.240**	**52.249.955.186**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan Aset Tetap	10	(4.909.067.147)	(14.046.774.797)
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		**(4.909.067.147)**	**(14.046.774.797)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pencairan Pinjaman Sindikasi	17, 27	-	-
Pembayaran Pinjaman Sindikasi	17, 27	(43.239.041.667)	(26.300.000.000)
Pembayaran Pinjaman Pemegang Saham	17	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan		**(43.239.041.667)**	**(26.300.000.000)**
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK		**(12.585.838.574)**	**11.903.180.389**
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		**118.984.195.091**	**107.081.014.702**
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		**106.398.356.517**	**118.984.195.091**

Tambahan informasi arus kas disajikan pada Catatan 27

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Indonesia Ferry Properti ("Perusahaan") didirikan di Jakarta berdasarkan Akta No. 21 tanggal 5 September 2017 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU.0041206.AH.01.01.TAHUN 2017 tanggal 19 September 2017. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir sehubungan dengan tentang perubahan Direksi dan Komisaris Perusahaan yang dibuat di hadapan Rina Yunarti, S.H., M.kn. Notaris di Jakarta Selatan dengan Akta No.02 tanggal 4 November 2024.

Anggaran dasar telah mengalami beberapa perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 7 tanggal 30 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Rina Yunarti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta sehubungan dengan penambahan kegiatan usaha Perusahaan sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan tentang Maksud dan Tujuan Anggaran Dasar Perusahaan. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya Nomor AHU.0045957.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 14 Juli 2025.

Sesuai Pasal 3 Anggaran Dasarnya, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang:

- Perdagangan Besar Alat Transportasi Laut;
- Suku Cadang Dan Perlengkapannya;
- Perdagangan Besar Piranti Lunak;
- Perdagangan Besar Komputer Dan Perlengkapan Komputer;
- Aktivitas Perparkiran Di Badan Jalan (On Street Parking);
- Aktivitas Perparkiran Di Luar Badan Jalan (Off Street Parking);
- Hotel Bintang;
- Hotel Melati;
- Bar;
- Kelab Malam Atau Diskotek Yang Utamanya Menyediakan Minuman;
- Aktivitas Spa;
- Aktivitas Desain Alat Transportasi Dan Permesinan;
- Aktivitas Desain Peralatan Rumah Tangga Dan Furnitur;
- Aktivitas Desain Alat Komunikasi Dan Elektronika;
- Aktivitas Desain Peralatan Olahraga Dan Permainan;
- Aktivitas Desain Industri Lainnya;
- Aktivitas Desain Interior;
- Aktivitas Desain Komunikasi Visual/Desain Grafis;
- Aktivitas Arsitektur;
- Penyediaan Sumber Daya Manusia Dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia;
- Aktivitas Penyedia Tenaga Kerja Waktu Tertentu;
- Aktivitas Penyedia Gabungan Jasa Penunjang Fasilitas;
- Aktivitas Perawatan Dan Pemeliharaan Tanaman;
- Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Sesuai Pasal 3 Anggaran Dasarnya, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang: (lanjutan)

- Penyewa Venue Penyelenggaraan Aktivitas Mice Dan Event Khusus;
- Klub Malam;
- Karaoke;
- Diskotek;
- Dermaga Marina;
- Dekorasi Interior;
- Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya;
- Reparasi Kapal, Perahu Dan Bangunan Terapung;
- Pembangkitan Tenaga Listrik;
- Pembangkit, Transmisi, Distribusi Dan Penjualan Tenaga Listrik Dalam Satu Kesatuan Usaha;
- Pembangkit, Transmisi Dan Penjualan Tenaga Listrik Dalam Satu Kesatuan Usaha;
- Distribusi Dan Penjualan Tenaga Listrik Dalam Satu Kesatuan Usaha;
- Pengoperasian Instalasi Penyediaan Tenaga Listrik;
- Aktivitas Konsultasi Komputer Dan Manajemen Fasilitas Komputer Lainnya;
- Aktivitas Pengolahan Data;
- Aktivitas Keamanan Swasta Aktivitas Jasa Sistem Keamanan;
- Aktivitas Telekomunikasi Tanpa Kabel;
- Jasa Keagenan Kapal/Agen Perkapalan Perusahaan Pelayaran;
- Aktivitas Penunjang Angkutan Perairan Lainnya;
- Industri Pembuatan Kapal Dan Perahu Untuk Tujuan Wisata Atau Rekreasi Dan Olahraga;
- Aktivitas Pengelola Kapal;
- Aktivitas Wisata Air;
- Distribusi Tenaga Listrik;
- Kontribusi Bangunan Pelabuhan Bukan Perikanan; Dan
- Kontribusi Gedung Perkantoran.

Perusahaan berdomisili di Jalan Ahmad Yani Kav. 52 A, Jakarta Pusat. Perusahaan mengelola Sosoro Mall di Merak, Anjungan Agung Mall di Bakauheni, Hotel Meruorah Komodo dan Kawasan Marina di Labuan Bajo.

PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) merupakan entitas induk utama perusahaan.

b. Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi pada tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Perubahan No. 4 tanggal 28 Februari 2025, dari Notaris Rina Yunarti S.H., M.Kn tentang keputusan pemegang saham Perusahaan diluar Umum Pemegang Saham menyetujui perubahan Dewan Komaris dan Dewan Direksi dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No. 4 tanggal 4 November 2024 yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, adalah sebagai berikut:

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Komisaris dan Direksi (lanjutan)

		2025	***2024***
Dewan Komisaris			
Komisaris Utama	:	Vinsensius Jemadu	Vinsensius Jemadu
Komisaris	:	Ni Made Sasanti	Ni Made Sasanti
Komisaris		-	Harry Muhammad Adhicaksono
Komisaris Independen	:	Ahmad Fanani	Ahmad Fanani
Direksi			
Direktur Utama	:	Ferry Yulianus Snyders	Ferry Yulianus Snyders
Direktur	:	Fajar Saiful Bahri	Fajar Saiful Bahri

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan memiliki masing-masing 47 dan 38 karyawan tetap (tidak diaudit).

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK - IAI).

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung *(direct method)* dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan. Perusahaan menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Standar Akuntansi Keuangan Baru, Amendemen, dan Penyesuaian

a) Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun 2024

- Amendemen PSAK 116: Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa–Balik;
- Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan;
- Amendemen PSAK 207: Laporan Arus Kas dan amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok; serta
- Revisi PSAK 409: Akuntansi Zakat, Infak, dan Sedekah dan Revisi PSAK 401: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

Pada tahun 2024, Grup telah menerapkan amendemen dan penyesuaian PSAK yang relevan dengan kegiatan usaha Grup. Penerapan standar tersebut tidak memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

b) Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun 2025

- PSAK 117, “Kontrak Asuransi";
- Amendemen PSAK 117, “Kontrak Asuransi” tentang Penerapan Awal PSAK 104 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif;
- PSAK 103: "Kombinasi Bisnis"; PSAK 105: "Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan"; PSAK 107: "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"; PSAK 109: "Instrumen Keuangan"; PSAK 115: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"; PSAK 201: "Penyajian Laporan Keuangan"; PSAK 207: "Laporan Arus Kas"; PSAK 216: "Aset Tetap"; PSAK 219: "Imbalan Kerja"; PSAK 228: "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"; PSAK 232: "Instrumen Keuangan: Penyajian"; PSAK 236: "Penurunan Nilai Aset"; PSAK 237: "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi"; PSAK 238: "Aset Takberwujud"; serta PSAK 240: "Properti Investasi" - Amendemen konsekuensial karena berlaku efektifnya PSAK 117: "Kontrak Asuransi";
- Amendemen PSAK 221, “Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing” terkait Kekurangan Ketertukaran.
- PSAK 370: "Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak" dan ISAK 335: "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba" - Amendemen konsekuensial karena berlaku efektifnya SAK Indonesia untuk Entitas Privat.

Pada tanggal 1 Januari 2025, Grup telah menerapkan standar dan amendemen PSAK yang relevan dengan kegiatan usaha Grup.

Manajemen telah melakukan evaluasi terhadap penerapan standar tersebut, termasuk analisis terhadap akun pendapatan, instrumen keuangan, serta aset hak-guna dan liabilitas sewa. Berdasarkan evaluasi tersebut, penerapan standar tidak menimbulkan perubahan signifikan terhadap kebijakan akuntansi maupun dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Standar Akuntansi Keuangan Baru, Amendemen, dan Penyesuaian (lanjutan)

c) Standar yang Telah Diterbitkan, tetapi Belum Berlaku Efektif

- PSAK 109: "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107: "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
- Amendemen ini menambahkan dan mengklarifikasi ketentuan dalam PSAK 109 terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan, serta mengklarifikasi penilaian karakteristik arus kas untuk aset keuangan dengan fitur *ESG-linked* , aset keuangan dengan fitur *non-recourse* , dan instrumen yang terikat secara kontraktual seperti, *tranche* .
- Amendemen ini juga mengubah ketentuan dalam PSAK 107 terkait persyaratan pengungkapan investasi pada instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan menambah ketentuan terkait instrumen keuangan dengan persyaratan kontraktual yang mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual.

Standar, amendemen, dan penyesuaian PSAK yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026 antara lain mencakup penyesuaian tahunan PSAK yang mengacu pada *IFRS Accounting Standards Annual Improvements – Volume 11.*

Grup tidak melakukan penerapan dini atas standar tersebut. Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen masih melakukan evaluasi atas dampak yang mungkin timbul, namun diperkirakan tidak memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

d) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);

ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, di 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 pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;

vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);

vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Standar Akuntansi Keuangan Baru, Amendemen, dan Penyesuaian (lanjutan)

d) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (lanjutan)

viii. Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau pengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas dari setiap entitas di grup, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan (jika ada) yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

f. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya persediaan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

g. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus *(straight-line method).*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Properti Investasi

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

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

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

Setelah pengakuan awal, Perusahaan memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

Perusahaan mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

i. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;

ii. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;

iii. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan

iv. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Aset Tetap

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

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan dan Sarana Prasarana	20 - 25
Peralatan dan Perlengkapan	4 - 8
Peralatan Teknologi	4 - 8
Komputer	4 - 8

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai “Aset dalam konstruksi” dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan penyelesaian aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam pembagunan tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Pengakuan Pendapatan

Perusahaan mencatat kontrak dengan pelanggan jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:

a. Para pihak dalam kontrak telah menyetujui kontrak (secara tertulis, lisan atau sesuai dengan praktik bisnis pada umumnya) dan berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban mereka masing- masing;
b. Perusahaan dapat mengidentifikasi hak setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan;
c. Perusahaan dapat mengidentifikasi jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan;
d. Kontrak memiliki substansi komersial (yaitu risiko, waktu atau jumlah arus kas masa depan Perusahaan diperkirakan berubah sebagai akibat dari kontrak); dan
e. Kemungkinan besar *(probable)* entitas akan menagih imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan. Dalam mengevaluasi apakah kolektibilitas dari jumlah imbalan kemungkinan besar terjadi, Perusahaan hanya mempertimbangkan kemampuan dari itensi pelanggan untuk membayar jumlah imbalan Ketika jatuh tempo. Jumlah imbalan yang akan menjadi hak Perusahaan mungkin lebih kecil dari harga tercatat dalam kontrak jika imbalan bersifat variabel karena Perusahaan dapat menawarkan suatu konsesi harga kepada pelanggan.

Pada insepsi kontrak, Perusahaan menilai barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak dengan pelanggan dan mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksana setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan baik:

a. suatu barang atau jasa (atau sepaket barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan; atau
b. serangkaian barang atau jasa yang bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama dengan pelanggan.

Perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) Perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan Ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Ketika (atau selama) kewajiban pelaksanaan dipenuhi, Perusahaan mengakui pendapatan atas sejumlah harga transaksi (yang tidak termasuk estimasi atas imbalan variabel yang dibatas) yang dialokasikan terhadap kewajiban pelaksanaan.

Biaya Inkremental atas Perolehan Kontrak

Perusahaan mengakui biaya inkremental atas perolehan kontrak dengan pelanggan sebagai aset jika Perusahaan memperkirakan untuk memulihkan biaya tersebut.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Pengakuan Pendapatan (lanjutan)

Biaya Pemenuhan Kontrak

Perusahaan mengakui biaya pemenuhan kontrak sebagai aset hanya jika biaya tersebut memenuhi seluruh kriteria berikut:

a. biaya berkaitan secara langsung dengan kontrak atau untuk kontrak yang diantisipasi dapat diidentifikasi secara spesifik oleh Perusahaan;
b. biaya menghasilkan atau meningkatkan sumber daya Perusahaan yang akan digunakan dalam pemenuhan (atau dalam melanjutkan pemenuhan) kewajiban pelaksanaan di masa depan;
c. biaya diharapkan akan dipulihkan.

Pendapatan hotel dan restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel atau pengunjung restoran. Pendapatan uang pangkal dan iuran klub keanggotaan ditangguhkan (disajikan dalam akun Pendapatan Ditangguhkan) dan diakui sebagai pendapatan sesuai dengan periode keanggotannya.

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

k. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah No. 35 tahun 2021.

Perusahaan mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* . Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Perusahaan mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Imbalan Kerja (lanjtan)

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Perusahaan mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

(a) Ketika Perusahaan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
(b) Ketika Perusahaan mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Perusahaan mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

l. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

l. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

a) pengakuan awal *goodwill* ; atau
b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak), dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Perusahaan memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Perusahaan mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Perusahaan melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

a) Perusahaan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
   i. entitas kena pajak yang sama; atau
   ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

l. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Perusahaan melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika, Perusahaan:

a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
b) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada revisi PSAK 212 yang disebutkan di atas, pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Kelompok Usaha memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan tanah dan bangunan, dan pendapatan sewa sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasian dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

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

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tanggal 6 September 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan dikenakan pajak final sebesar 10%.

m. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Perusahaan mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Perusahaan mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

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.

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai berikut: Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

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

1. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
2. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak material jumlahnya atau tidak sering.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Perusahaan mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian takterpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya 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.

Perusahaan mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

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

Perusahaan menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Perusahaan secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Perusahaan terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
ii. Nilai waktu uang; dan
iii. Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Perusahaan dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat “investment grade” berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain.

Jika Perusahaan tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Reklasifikasi

Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan ketika Perusahaan mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan, maka Perusahaan menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Perusahaan tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Perusahaan melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Klasifikasi Sebagai Liabilitas atau Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen Ekuitas

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

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan terutama terdiri dari liabilitas sewa, utang bank, utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, utang dana pensiun, utang sewa pembiayaan.

Liabilitas sewa, utang bank, utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, utang dana pensiun, utang sewa pembiayaan pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dengan beban bunga diakui berdasarkan metode suku bunga efektif.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

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

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Perusahaan saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

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.

Nilai wajar aset dan liabillitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

i. Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
ii. Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
iii. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Perusahaan sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh Perusahaan pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam tahun pelaporan berikutnya.

i. Estimasi dan Asumsi Akuntansi

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

Perusahaan mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian (“ECL”) atas piutang usaha, piutang lain-lain dan aset kontrak. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

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

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

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

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

i. Estimasi dan Asumsi Akuntansi (lanjutan)

Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas. Nilai tercatat aset tetap dan properti invesatasi disajikan dalam Catatan 10 dan 11.

Estimasi Beban Pensiun dan Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja dan beban pensiun yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja dan beban pensiun.

Perusahaan menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Perusahaan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang imbalan akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja dan cadangan dana pensiun lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi mengenai asumsi dan jumlah liabilitas dan beban imbalan pasca kerja serta dana pensiun diungkapkan pada Catatan 16.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan dan asumsi diperlukan dalam menentukan pengurangan biaya tertentu ketika mengestimasi penyisihan pajak penghasilan Perusahaan. Terdapat transaksi dan perhitungan yang memungkinkan penentuan pajak akhir menjadi tidak pasti selama kegiatan usaha normal. Dimana perhitungan pajak akhir dari hal-hal tersebut berbeda dengan jumlah yang sebelumnya dicatat, perbedaan tersebut akan berdampak pada penetapan pajak penghasilan dan pajak penghasilan yang ditangguhkan dalam periode penentuan pajak tersebut.

Aset pajak tangguhan, termasuk yang timbul dari kerugian pajak yang dapat dikompensasikan kembali, penyisihan modal dan perbedaan temporer diakui hanya ketika hal-hal tersebut diperhitungkan untuk dapat dipulihkan, yang tergantung pada pembentukan laba kena pajak yang mencukupi di masa depan. Asumsi pembentukan laba kena pajak di masa depan tergantung pada estimasi manajemen untuk arus kas di masa depan. Hal ini tergantung pada estimasi produksi, jumlah penjualan barang dan jasa, harga komoditas, biaya operasi, belanja modal, dividen dan transaksi manajemen modal lainnya di masa depan.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

ii. Pertimbangan Penting dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2.m.

4. KAS DAN BANK

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Kas		
Kas	52.841.944	43.500.520
Sub Total	**52.841.944**	**43.500.520**
Bank		
Pihak Berelasi (Catatan 25)		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	11.153.378.750	8.351.652.394
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.006.612.578	2.365.469.825
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	89.238.329	88.753.486
Pihak Ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	92.096.284.916	108.134.818.866
Sub Total	**106.345.514.573**	**118.940.694.571**
Total	**106.398.356.517**	**118.984.195.091**

Pada tahun 2025 dan 2024, saldo bank pada rekening PT Bank Central Asia Tbk dijaminkan untuk fasilitas pinjaman sindikasi (Catatan 17).

5. PIUTANG USAHA

a. Berdasarkan Pelanggan

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pihak Berelasi (Catatan 25)	**259.605.132**	**1.063.544.439**
Pihak Ketiga	11.686.753.905	7.310.032.700
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Pihak Ketiga	(6.449.320.766)	(6.526.968.549)
Sub Total Pihak Ketiga	**5.237.433.139**	**783.064.151**
Total	**5.497.038.271**	**1.846.608.590**

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

b. Berdasarkan Umur

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
1 Sampai dengan 3 bulan	1.292.488.119	1.887.533.880
Lebih dari 3 - 6 bulan	2.362.259.995	761.829.995
Lebih dari 6 - 12 bulan	614.136.063	797.072.287
Lebih dari 12 bulan	7.677.474.860	4.927.140.977
Sub Total	**11.946.359.037**	**8.373.577.139**
Dikurangi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(6.449.320.766)	(6.526.968.549)
Total	**5.497.038.271**	**1.846.608.590**

c. Mutasi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Saldo Awal Tahun	(6.526.968.549)	(5.102.889.044)
Penambahan (Catatan 22)	-	(1.568.010.945)
Penghapusan	77.647.783	143.931.440
Saldo Akhir Tahun	**(6.449.320.766)**	**(6.526.968.549)**

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan penurunan nilai memadai untuk menutupi kerugian dari piutang yang tak tertagih.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha digunakan sebagai jaminan atas liabilitas jangka panjang pinjaman sindikasi (Catatan 17).

6. PERSEDIAAN

Akun ini terutama merupakan persediaan berupa perlengkapan dan perabotan hotel masing-masing sebesar Rp2.645.408.209 dan Rp1.858.807.915 pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Persediaan tidak diasuransikan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya.

Berdasarkan penelaahan persediaan secara individual pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

7. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
PPN Masukan	3.769.203.620	2.748.543.036
Pajak Penghasilan Pasal 28.a - 2025	2.173.001.722	-
Pajak Penghasilan Pasal 28.a - 2024	2.083.203.087	2.083.203.087
Pajak Penghasilan Pasal 28.a - 2023	2.396.757.661	2.396.757.661
Pajak Penghasilan Pasal 28.a - 2022	1.985.439.894	1.985.439.894
Total	**12.407.605.984**	**9.213.943.678**

Pada tanggal 29 Mei 2023, Perusahaan telah menerima pengembalian atas Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas Pajak Penghasilan Badan tahun 2021 yang disetujui sebesar Rp1.331.394.655.

Pada tahun buku 2023 dan 2022 Perusahaan melaporkan pajak penghasilan lebih bayar sebesar Rp2.396.757.661 dan Rp1.985.439.894 yang sedang dilakukan pemeriksaan pajak berdasarkan surat No. S-223/RIKSIS/KPP.1904/2024 dan No. PRIN-P-64/RIKSIS/KPP.1904/2023.

Tahun Pajak	Jenis Pajak	Nomor Surat Ketetapan Pajak	Tanggal Terbit	Total Rp
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00028/101/23/325/24	21/03/2024	189.730
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00029/101/23/325/24	21/03/2024	100.000
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00043/101/24/325/24	24/06/2024	22.109
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00044/101/23/325/23	10/08/2023	100.000
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00044/101/24/325/24	24/06/2024	58.372
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00129/101/23/325/23	22/11/2023	479.431
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00134/101/23/325/23	23/11/2023	28.890
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00139/101/22/325/23	10/08/2023	132.333
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00140/101/22/325/23	10/08/2023	19.692
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00141/101/22/325/23	10/08/2023	45.291
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00141/101/23/325/23	13/12/2023	100.000
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00142/101/22/325/23	10/08/2023	171.121
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00142/101/23/325/23	13/12/2023	100.000
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00143/101/22/325/23	10/08/2023	41.839
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00143/101/23/325/23	13/12/2023	100.000
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00144/101/22/325/23	10/08/2023	47.125
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00144/101/23/325/23	13/12/2023	100.000
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00145/101/22/325/23	10/08/2023	156.006
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00146/101/22/325/23	10/08/2023	42.292

7. PERPAJAKAN (lanjutan)

a. Pajak dibayar di muka (lanjutan)

Tahun Pajak	Jenis Pajak	Nomor Surat Ketetapan Pajak	Tanggal Terbit	Total Rp
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00146/101/23/325/23	29/12/2023	31.093
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00147/101/22/325/23	10/08/2023	44.881
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00147/101/23/325/23	29/12/2023	78.822
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	00148/101/22/325/23	10/08/2023	205.735
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00148/101/23/325/23	29/12/2023	19.391
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00149/101/23/325/23	29/12/2023	24.417
2023	Pajak Penghasilan Pasal 21	00151/101/23/325/23	29/12/2023	100.000
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00192/101/24/325/24	07/10/2024	100.000
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00259/101/24/924/24	10/12/2024	1.328.898
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00258/101/24/924/24	10/12/2024	3.513.710
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00257/101/24/924/24	10/12/2024	6.387.411
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00256/101/24/924/24	10/12/2024	5.796.280
2024	Pajak Penghasilan Pasal 21	00255/101/24/924/24	10/12/2024	5.769.942
	Total			**25.434.811**

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pajak Kini	(147.533.479)	-
Pajak Tangguhan	3.931.715	297.266.889
Total	**(143.601.764)**	**297.266.889**

c. Utang pajak

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pajak Penghasilan Pasal 23	8.079.441	16.683.820
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	3.083.492.536	3.070.418.731
Pajak Penghasilan Pasal 21	2.351.167.647	178.447.391
Pajak Penghasilan Pasal 29	117.352.974	-
PPn Wapu	-	-
PB1	702.527.133	584.403.221
Total	**6.262.619.731**	**3.849.953.163**

7. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban pajak penghasilan

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

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	25.590.608.595	17.182.513.820
Beda Tetap		
Pendapatan yang Telah Dikenakan Pajak Penghasilan Final	(18.005.904.354)	(15.073.039.083)
Beban atas Pendapatan yang Telah Dikenakan Pajak Penghasilan Final	6.263.524.013	5.768.707.415
Beban Honorarium Komisaris	1.231.989.365	1.455.507.373
Beban Perjalanan Dinas	1.301.991.885	1.435.617.029
Bantuan Sosial	112.595.050	366.007.501
Beban Pajak Final	1.942.838.372	3.599.533.030
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	(1.357.029.860)	(870.824.679)
Penurunan (Kenaikan) Nilai Wajar Proprerti Investasi	(2.370.000.000)	4.726.400.000
Beda Waktu		
Penyusutan Aset Tetap	(619.421.229)	(603.939.966)
Beban Imbalan Pascakerja	597.830.923	531.073.597
Beban Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	-	1.424.079.505
Laba Fiskal	**14.689.022.760**	**19.941.635.541**
Rugi Fiskal - 2020	(2.072.979.886)	(2.072.979.886)
Rugi Fiskal - 2019	-	(54.820.488.933)
Rugi Fiskal - 2018	-	-
Akumulasi Laba (Rugi) Fiskal	**12.616.042.874**	**(36.951.833.278)**
Beban Pajak Kini dengan Tarif Pajak yang Berlaku	22%	22%
Dikurangi:		
Pajak Penghasilan Dibayar di Muka		
Pasal 23	2.658.176.458	2.083.203.087
Taksiran Kurang (Lebih) Bayar Pajak Penghasilan Badan	**117.352.974**	**(2.083.203.087)**

7. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini, Perusahaan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) untuk tahun pajak 2025. Namun demikian, taksiran penghasilan kena pajak tersebut di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan 2025.

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan

	2025			
	Saldo awal	**Dibebankan ke laba rugi**	**Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain**	**Saldo akhir**
Aset Tetap	(1.701.893.703)	(136.272.670)	-	(1.838.166.373)
Cadangan Penurunan Nilai Piutang Usaha	1.435.933.081	-	-	1.435.933.081
Liabilitas Imbalan Pascakerja	326.971.420	131.522.803	8.681.583	467.175.806
Total	**61.010.799**	**(4.749.867)**	**8.681.583**	**64.942.514**

	2024			
	Saldo awal	**Dibebankan ke laba rugi**	**Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain**	**Saldo akhir**
Aset Tetap	(1.569.026.910)	(132.866.793)	-	(1.701.893.703)
Cadangan Penurunan Nilai Piutang Usaha	1.122.635.590	313.297.491	-	1.435.933.081
Liabilitas Imbalan Pascakerja	314.281.285	116.836.191	(104.146.056)	326.971.420
Total	**(132.110.035)**	**297.266.890**	**(104.146.056)**	**61.010.799**

f. Administrasi

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Untuk tahun pajak sebelum 2008, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu sepuluh tahun sejak saat terutangnya pajak, atau akhir tahun 2013, mana yang lebih awal. Untuk tahun 2008 dan tahun-tahun selanjutnya, DJP dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak tersebut dalam batas waktu lima tahun sejak terutangnya pajak.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Uang Muka	15.579.930.244	11.161.000.219
Biaya Dibayar di Muka	3.018.176.995	1.677.488.654
Lain-lain Dibayar di Muka	3.070.286.605	1.437.607.219
Total	**21.668.393.844**	**14.276.096.092**

Uang Muka pihak ketiga merupakan pembayaran gaji outsourcing yang sudah dibayarkan kepada tenaga kerja *outsourcing* namun masih belum dapat ditagihkan ke PT ASDP Indonesia Ferry

9. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pendapatan Passenger Service Change Cabang Merak dan Bakauheni (Catatan 25)	5.360.433.180	10.028.964.787
Pendapatan Jasa Outsourcing PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) (Catatan 25)	33.557.360.047	12.727.914.004
Total	**38.917.793.227**	**22.756.878.791**

Pendapatan Passenger Service Charge merupakan pendapatan Perusahaan yang diperoleh dari revenue sharing atas jasa layanan kepelabuhanan yang menggunakan terminal eksekutif dan fasilitas penunjangnya sebagaimana tercantum dalam perjanjian kerjasama antara PT ASDP Indonesia Ferry (Persero), pemegang saham, dengan Perusahaan tentang Pemanfaatan Lahan untuk Kegiatan Bangun Guna Serah (BGS)/Build Operate Transfer (BOT) Terminal Eksekutif dan Area Komersial di Pelabuhan Merak dan Bakauheni.

10. ASET TETAP

	2025			
	Saldo awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Biaya Perolehan				
Tanah	7.887.560.000	-	-	7.887.560.000
Bangunan dan Sarana Prasarana	406.898.259.106	6.601.945.181	-	413.500.204.287
Peralatan dan Perlengkapan	56.062.731.011	3.590.239.145	(5.622.701.871)	54.030.268.285
Aset Dalam Konstruksi				
Bangunan dan Sarana Prasarana	3.695.463.635	7.202.869.272	(6.863.284.581)	4.035.048.326
Peralatan dan Perlengkapan	1.793.961.023	918.153.792	(2.712.114.815)	-
Sub Total	**476.337.974.775**	**18.313.207.390**	**(15.198.101.267)**	**479.453.080.898**
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Sarana Prasarana	54.759.331.983	16.215.944.657	-	70.975.276.640
Peralatan dan Perlengkapan	18.019.347.198	8.717.443.910	(4.284.886.369)	22.451.904.740
Total	**72.778.679.181**	**24.933.388.567**	**(4.284.886.369)**	**93.427.181.380**
Nilai Buku	**403.559.295.594**			**386.025.899.518**

10. ASET TETAP (lanjutan)

	2024			
	Saldo awal	**Penambahan**	**Reklasifikasi**	**Saldo akhir**
Biaya Perolehan				
Tanah	-	7.887.560.000	-	7.887.560.000
Bangunan dan Sarana Prasarana	406.898.259.106	-	-	406.898.259.106
Peralatan dan Perlengkapan	51.622.100.474	4.444.436.787	(3.806.250)	56.062.731.011
Aset Dalam Konstruksi				
Bangunan dan Sarana Prasarana	1.183.817.377	2.511.646.258	-	3.695.463.635
Peralatan dan Perlengkapan	767.836.379	1.026.124.644	-	1.793.961.023
Sub Total	**460.472.013.336**	**15.869.767.689**	**(3.806.250)**	**476.337.974.775**
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Sarana Prasarana	39.907.260.021	14.852.071.962	-	54.759.331.983
Peralatan dan Perlengkapan	7.094.501.360	10.928.652.088	(3.806.250)	18.019.347.198
Total	**47.001.761.381**	**25.780.724.050**	**(3.806.250)**	**72.778.679.181**
Nilai Buku	**413.470.251.955**			**403.559.295.594**

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	31 Desember 2025	**31 Desember 2024**
Beban Operasional (Catatan 21)	16.271.879.942	14.852.071.962
Beban Usaha (Catatan 22)	8.661.508.624	10.928.652.088
Total	**24.933.388.566**	**25.780.724.050**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset tetap berupa bangunan dan perlengkapan telah diasuransikan pada PT Asuransi Wahana Tata terhadap segala risiko kerusakan dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing - masing sebesar Rp 353.161.436.708 dan Rp 713.517.171.436, Manajemen berkeyakinan jumlah pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan penelaahan aset tetap secara individual pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Aset dalam konstruksi terdiri dari pembangunan hotel tahap II dan Multifunction di Kawasan Marina Labuan Bajo. Jangka waktu penyelesaian pembangunan tersebut berkisar antara 6 (enam) sampai dengan 9 (sembilan) bulan. Pada 31 Desember 2025 dan 2024, persentase penyelesaian masing-masing berkisar 95-98%.

11. PROPERTI INVESTASI

	2025			
	Saldo awal	Reklasifikasi	Kenaikan / Penurunan nilai wajar (Cat. 21)	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya Perolehan				
Bangunan dan Sarana Prasarana	539.636.000.000	2.370.000.000	-	542.006.000.000
Total	**539.636.000.000**	**2.370.000.000**	**-**	**542.006.000.000**
Nilai Buku	**539.636.000.000**			**542.006.000.000**

	2024			
	Saldo awal	Reklasifikasi	Kenaikan / Penurunan nilai wajar (Cat. 21)	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya Perolehan				
Bangunan dan Sarana Prasarana	544.362.400.000	-	(4.726.400.000)	539.636.000.000
Total	**544.362.400.000**	**-**	**(4.726.400.000)**	**539.636.000.000**
Nilai Buku	**544.362.400.000**			**539.636.000.000**

Perusahaan menggunakan model nilai wajar dalam mencatat nilai properti investasi berdasarkan laporan penilai KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan dalam laporan NNo. 0001149/2.0129-02/PI/06/0569/1/II/2026 pada tanggal 26 Februari 2026 dan berdasarkan laporan penilai KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan dalam laporan No. 00120/2.0027-05/PI/06/0278/1/III/2025 tanggal 23 Januari 2025. Nilai dari properti investasi pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp542.006.000.000 dan Rp539.636.000.000.

Pendekatan yang digunakan dalam menentukan nilai wajar properti adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Metodologi penilaian yang digunakan dalam pendekatan biaya adalah metode biaya pengganti terdepresiasi, dan metodologi yang digunakan dalam pendekatan pendapatan adalah arus kas terdiskonto.

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi berupa bangunan dan sarana prasarana telah diasuransikan pada PT Asuransi Wahana Tata, terhadap risiko kerusakan dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp673.281.673.178 dan Rp1.276.725.477.285.

Manajemen berkeyakinan jumlah pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, bangunan dan sarana prasarana - properti investasi dijaminkan untuk pinjaman sindikasi (Catatan 17).

11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pendapatan sewa dan beban operasi langsung dari properti investasi pada laba rugi tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pendapatan		
Sewa (Catatan 20)	11.089.996.477	8.478.128.004
Beban		
Sewa	9.993.384.824	7.234.140.609
Total	**1.096.611.653**	**1.243.987.395**

12. UTANG USAHA

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pihak Berelasi (Catatan 25)	31.783.775.713	36.298.593.655
Pihak Ketiga	15.413.497.766	10.829.585.829
Total	**47.197.273.479**	**47.128.179.484**

Utang usaha pihak berelasi merupakan utang retensi dan sisa pembayaran proyek kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PP), pemegang saham, atas pekerjaan proyek pembangunan terminal eksekutif Merak dan Bakauheni.

13. BEBAN AKRUAL

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Jasa *Outsourcing*	14.641.338.881	7.368.104.633
Bonus/Jasa Produksi	5.156.954.597	4.399.342.252
Bunga Pinjaman	819.791.667	819.791.667
Lainnya	43.109.418	573.365.896
Total	**20.661.194.563**	**13.160.604.448**

14. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA

Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya merupakan liabilitas yang harus dibayar oleh Perusahaan atau pemberi kerja terkait dengan program jaminan sosial dan dana pensiun bagi karyawan. Saldo pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp580.115.443 dan Rp524.268.328.

15. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pihak Berelasi (Catatan 25)	2.217.032.928	1.345.824.729
Pihak Ketiga	4.224.164.504	4.992.415.394
Total	**6.441.197.432**	**6.338.240.123**

Pendapatan diterima di muka merupakan pembayaran uang muka sewa tenant kepada Perusahaan atas sewa ruang retail di area komersial Sasoro Mall Merak, Anjungan Agung Mall Bakauheni dan Plaza Labuan Bajo yang selanjutnya diamortisasi selama masa sewa.

16. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan dengan Laporan No. 1141/PSAK/KKA-BR/II/2026 tanggal 5 Februari 2026 dan No. 3467/PSAK-TBA.AN/XII-2024 pada tanggal 31 Desember 2024.

Asumsi yang digunakan dalam menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Usia pensiun	56 tahun	56 tahun
Tingkat kematian	TMI IV / 2019	TMI IV / 2019
Tingkat cacat	0,01%	0,01%
Tingkat pengunduran diri:		
Usia 18-45 tahun	5% per tahun	5% per tahun
Usia 46-55 tahun	10 % pada usia 46, turun 1% linier sampai usia 55	10 % pada usia 46, turun 1% linier sampai usia 55
Kenaikan gaji	8% per tahun	8% per tahun
Tingkat diskonto	6,69%	8,00%
Metode	*Projected Unit Credit*	*Projected Unit Credit*

Provisi yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Liabilitas Imbalan Kerja	2.123.526.393	1.486.233.731
Total	**2.123.526.393**	**1.486.233.731**

16. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

Mutasi liabilitas imbalan paska kerja adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Liabilitas pada Awal Tahun	1.486.233.731	1.428.551.297
Beban Tahun Berjalan	597.830.923	531.073.597
Penghasilan Komprehensif Lainnya	39.461.739	(473.391.163)
Liabilitas pada Akhir Tahun	**2.123.526.393**	**1.486.233.731**

Rincian beban imbalan kerja pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Beban Jasa Kini	491.791.921	434.990.665
Beban Bunga	106.039.002	96.082.932
Total Beban (Pendapatan) Imbalan Kerja	**597.830.923**	**531.073.597**

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

Analisis Sensitifitas

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Analisa Sensitivitas Tingkat Diskonto		
Jika Tingkat +1%	2.526.605.929	1.371.024.249
Jika Tingkat -1%	2.992.469.482	1.616.342.274
Analisa Sensitivitas Kenaikan Gaji		
Jika Tingkat +1%	2.975.034.066	1.606.996.011
Jika Tingkat -1%	2.537.311.064	1.376.842.396

Profil Jatuh Tempo Liabilitas Manfaat Pasti adalah:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Nilai kini Manfaat Diharapkan akan Dibayar di:		
0 sampai 2 tahun	-	7.524.362
2 sampai 5 tahun	760.182.592	584.241.351
5 sampai 10 tahun	579.423.279	418.185.166
diatas 10 tahun	783.920.523	476.282.852

17. LIABILITAS JANGKA PANJANG - PINJAMAN SINDIKASI

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pinjaman Sindikasi		
Pihak Berelasi (Catatan 25)		
Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia	94.000.000.000	98.000.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	550.400.000.000	580.700.000.000
Total	**644.400.000.000**	**678.700.000.000**
Biaya Transaksi yang Belum Diamortisasi	(12.336.623.851)	(13.497.582.184)
Jumlah Bagian Jangka Panjang	**632.063.376.149**	**665.202.417.816**
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo 1 Tahun		
Pihak Berelasi (Catatan 25)		
Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia	5.000.000.000	4.000.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	39.400.000.000	30.300.000.000
Sub Total	**44.400.000.000**	**34.300.000.000**
Bagian Jangka Panjang	**587.663.376.149**	**630.902.417.816**

Perjanjian Sindikasi

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 31 pada tanggal 18 Desember 2023 dari Notaris Ashoya Ratam, S.H. M.Kn, notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi sindikasi dari PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") pihak ketiga dan Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia ("LPEI"), pihak berelasi dengan limit kredit fasilitas sebesar Rp705.000.000.000. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan tersebut adalah sebagai berikut:

	BCA			LPEI	Total
	III	I.A	I.B	I.C	
Total Komitmen	**305.000.000.000**	**200.000.000.000**	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**705.000.000.000**
Penggunaan:					
1. Pelunasan pinjaman sindikasi-2019	305.000.000.000	-	-	-	305.000.000.000
2. Pelunasan utang usaha (kontraktor)	-	-	-	44.654.581.369	44.654.581.369
3. Pinjaman Pemegang Saham PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	-	-	53.654.581.369	55.345.418.631	109.000.000.000
4. Pinjaman Pemegang Saham PT ASDP Ferry Indonesia (Persero)	-	67.654.581.369	46.345.418.631	-	114.000.000.000
5. Pembayaran biaya transaksi pinjaman	-	22.162.500.000	-	-	22.162.500.000
6. Pencairan pinjaman	-	110.182.918.631	-	-	110.182.918.631
Total Penarikan Per Tranche	**305.000.000.000**	**200.000.000.000**	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**705.000.000.000**

17. LIABILITAS JANGKA PANJANG - PINJAMAN SINDIKASI (lanjutan)

Perusahaan wajib menggunakan Fasilitas sesuai dengan tujuan pinjaman, yaitu:

a) Fasilitas Kredit Investasi I:

i. Tranche I.A, Fasilitas ini digunakan untuk melakukan pelunasan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Eksisting dan/atau pelunasan Fasilitas Kredit Eksisting yang digunakan untuk membiayai pembangunan Hotel Meurorah dan Area Komersial di Kawasan Wisata Labuan Bajo dengan suku bunga 7.50%.

ii. Tranche I.B, Fasilitas ini digunakan untuk pelunasan Pinjaman Pemegang Saham Eksisting yang digunakan untuk membiayai pembangunan Hotel Meurorah dan Area Komersial di Kawasan Wisata Labuan Bajo dengan suku bunga 7.25%.

iii. Tracnhe I.C, Fasilitas ini digunakan untuk pelunasan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Eksisting dan/atau pelunasan Hutang kepada Kontraktor yang digunakan untuk membiayai pembangunan Hotel Meurorah dan Area Komersial Bajo di Kawasan Wisata Labuan bajo dengan suku bunga 6%.

b) Fasilitas Kredit Investasi III:

Fasilitas ini akan digunakan pembayaran kembali dengan menggunakan fasilitas baru *(refinancing)* Fasilitas Kredit Eksisting, baik secara *take over* maupun yang telah dilunasi menggunakan pinjaman pemegang saham yang digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Dermaga Eksekutif Pelabuhan Merak dan Dermaga Eksekutif Pelabuhan Bakauheni dengan suku bunga 7.50%.

Jangka waktu fasilitas kredit ini adalah maksimal 12 tahun sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini.

- Jatuh tempo Fasilitas Kredit Investasi I adalah 144 bulan sejak tanggal perjanjian.
- Jatuh tempo Fasilitas Kredit Investasi Tranche II adalah 180 bulan sejak tanggal perjanjian.
- Jatuh tempo Fasilitas Kredit Investasi Tranche III adalah 144 bulan sejak tanggal perjanjian.

Antara Perusahaan dengan PT Bank Central Asia Tbk dan dijamin dengan:

- Gadai atas rekening penampungan.
- Kuasa untuk mengelola dan melakukan penarikan dari rekening. Kuasa diberikan perusahaan kepada BCA atas rekening yang digadaikan, sebagai berikut:

1. Rekening Pengumpulan (Collection Account) nomor 2050050109.
2. Rekening Proyek (Project Account) nomor 2050050206.
3. Rekening Pembayaran Utang (Debt Service Account) nomor 2050050192.
4. Rekening Cadangan Pembayaran Utang (Debt Service Reserve Account) nomor 2050050176.
5. Rekening Penjaminan Kredit (Penjamin Kredit Account) nomor 2050050184.
6. Rekening Operasional nomor 2050050087

17. LIABILITAS JANGKA PANJANG - PINJAMAN SINDIKASI (lanjutan)

Semua rekening yang digadaikan dalam mata uang Rupiah atas nama PT Indonesia Ferry Properti.

- Gadai atas rekening penjaminan kredit.
- Kuasa untuk mengelola dan melakukan penarikan dari rekening penjaminan kredit.
- Akta pemberian Cessie sebagai jaminan atas hak dalam perjanjian kerjasama.
- Kuasa untuk menjual aset.

Antara Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia dengan PT Bank Central Asia dan dijamin dengan:

- Coverage penjamin sebesar 70% dari nilai penjamin.
- Biaya imbal jasa penjamin dihitung berdasarkan tarif penjamin dikalikan nilai penjamin dan jangka waktu penjamin yaitu keseluruhan sebesar Rp9.133.583.333.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, Perusahaan harus menjaga rasio keuangan berikut yang harus dipenuhi 12 tahun setelah penandatanganan perjanjian kredit ini yaitu:

a) Debitur harus memastikan bahwa:
   i. Rasio Utang terhadap Ekuitas dari Debitur tidak boleh melebihi 3 (tiga) kali;
   ii. Rasio Lancar dari Debitur tidak boleh kurang dari 1 (satu) kali; dan
   iii. DSCR dari Debitur tidak boleh kurang dari 1 (satu) kali.

b) Debitur wajib mempertahankan ekuitas tetap positif.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah mematuhi seluruh hal-hal yang telah dipersyaratkan dalam perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran pinjaman pada tahun 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp34.300.000.000 dan Rp462.591.451.782. Nilai terutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp644.400.000.000 dan Rp678.700.000.000.

18. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PANJANG LAINNYA

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pihak Berelasi (Catatan 25)	414.907.096	288.085.000
Pihak Ketiga	2.355.320.114	2.270.668.711
Total	**2.770.227.210**	**2.558.753.711**

Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya merupakan uang jaminan sewa dari tenant.

19. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

2025 dan 2024			
Pemegang Saham	**Saham (Lembar)**	**Kepemilikan (%)**	**Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh (Rp)**
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	157.887	51%	157.887.000.000
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	151.696	49%	151.696.000.000
Total	**309.583**	**100%**	**309.583.000.000**

20. PENDAPATAN USAHA

	31 Desember 2025	**31 Desember 2024**
Jasa Outsourcing (Catatan 26)	183.939.954.646	37.488.042.424
Pendapatan Pas Terminal Penumpang dan Kendaraan (Catatan 25)	85.601.681.361	98.490.446.218
Pendapatan Jasa Penginapan/Perhotelan	64.799.269.104	76.840.947.650
Sewa Ruangan	11.089.996.477	8.478.128.004
Listrik	3.765.206.359	3.597.980.049
Pendapatan Service Charge	3.150.701.518	2.996.931.030
Lain-lain	1.572.062.762	986.051.204
Dikurangi:		
Diskon	(19.248.240)	(14.609.298)
Total	**353.899.623.987**	**228.863.917.281**

21. BEBAN OPERASIONAL

	31 Desember 2025	**31 Desember 2024**
Jasa *Outsourcing*	168.093.410.619	36.732.406.555
Sewa dan Renovasi	15.520.372.118	12.610.624.098
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 10)	16.271.879.942	14.852.071.962
Gaji, Upah dan Kesejahteraan Karyawan	15.194.393.113	14.969.818.216
Makanan	5.653.375.611	7.068.734.037
Listrik, Air dan Gas	5.133.600.641	5.362.322.854
Pemeliharaan Peralatan Pelabuhan	2.524.601.795	1.965.044.463
Lain-lain (dibawah Rp100.000.000)	7.165.008.679	7.326.190.008
Total	**235.556.642.518**	**100.887.212.193**

22. BEBAN USAHA

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Gaji, Upah dan Kesejahteraan Karyawan	16.626.878.727	15.286.843.496
Konsultan	6.690.558.348	11.478.543.670
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 10)	8.661.508.624	10.928.652.087
Listrik dan Air	4.629.831.589	4.957.564.823
Bantuan Sosial dan Jamuan Rapat	2.017.405.077	2.120.752.020
Perjalanan Dinas	1.301.991.885	1.435.617.029
Pemeliharaan Kendaraan	661.147.092	679.902.997
Pemeliharaan Peralatan Kantor	699.030.351	618.924.462
Imbalan Pascakerja (Catatan 16)	597.830.923	531.073.597
Beban Amortisasi	298.060.790	298.745.430
Telepon dan Izin Frekuensi	288.736.450	275.976.587
Alat Tulis Kantor	91.332.188	100.741.739
Penyisihan Piutang Usaha (Catatan 5)	-	1.568.010.945
Lain-lain (dibawah Rp100.000.000)	1.606.828.879	1.671.103.235
Total	**44.171.140.923**	**51.952.452.117**

23. BEBAN KEUANGAN

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Bunga Pinjaman Sindikasi	48.916.581.604	51.889.789.716
Bunga Pinjaman kepada Pemegang Saham	-	-
Total	**48.916.581.604**	**51.889.789.716**

24. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN - BERSIH

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pendapatan Lain-lain		
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro Bank	1.357.029.860	870.824.679
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi (Catatan 11)	2.370.000.000	-
Pendapatan Non Usaha Lainnya	4.860.519.101	3.003.913.216
Sub Total	**8.587.548.961**	**3.874.737.895**
Beban lain-lain		
Penurunan Nilai Wajar Properti Investasi (Catatan 11)	-	4.726.400.000
Beban Jasa Administrasi Bank	231.915.268	68.056.170
Beban Lainnya (dibawah Rp500.000.000)	6.077.445.668	2.432.698.130
Sub Total	**6.309.360.936**	**7.227.154.300**
Total	**2.278.188.025**	**(3.352.416.405)**

24. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN - BERSIH (lanjutan)

Pada tahun 2025 dan 2024, pendapatan non usaha lainnya terutama merupakan kelebihan beban akrual yang tidak terealisasi.

25. TRANSAKSI DAN SALDO PIHAK BERELASI

a. Sifat hubungan dan transaksi

Pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	Pemegang Saham	Piutang Usaha, Pendapatan Yang Masih Harus Diterima, Utang Usaha, Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya, Pendapatan Usaha, dan Beban Pokok Pendapatan
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha dan Utang Usaha
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha, Pendapatan Diterima di Muka, Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya dan Pendapatan Usaha
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha,Utang Usaha, Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Usaha
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha, Pendapatan Diterima di Muka, Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya dan Pendapatan Usaha
PT Hotel Indonesia Natour (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha
PT Pesona Indonesia Jaya	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha

25. TRANSAKSI DAN SALDO PIHAK BERELASI (lanjutan)

a. Sifat hubungan dan transaksi (lanjutan)

Pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
PT Telekomunikasi Selular	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Piutang Usaha, Pendapatan Usaha
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Utang Usaha
PT Bina Karya (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Utang Usaha
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Utang Usaha
PT Telkom Indonesia (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Utang Usaha
Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank)	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Liabilitas Jangka Panjang-Pinjaman Sindikasi
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Indonesia	Pendapatan Diterima di Muka (Catatan 15)
Dewan Komisaris dan Direksi	Personel Manajemen Kunci	Kompensasi dan Renumerasi

b. Ikhtisar transaksi-transaksi signifikan dengan pihak berelasi

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

	2025	2024	Persentase 2025	Persentase 2024
1) Persentase Terhadap Total Aset				
Kas dan Bank (Catatan 4)				
Bank				
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	11.153.378.750	8.351.652.394	1,00%	0,75%
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.006.612.578	2.365.469.825	0,27%	0,21%
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	89.238.329	88.753.486	0,01%	0,01%
Total	**14.249.229.657**	**10.805.875.705**	**1,28%**	**0,97%**

25. TRANSAKSI DAN SALDO PIHAK BERELASI (lanjutan)

b. Ikhtisar transaksi-transaksi signifikan dengan pihak berelasi (lanjutan)

	2025	2024	Persentase 2025	Persentase 2024
1) Persentase Terhadap Total Aset (lanjutan)				
Piutang Usaha (Catatan 5)				
PT ASDP Ferry Indonesia (Persero)	205.243.383	407.436.243	0,02%	0,04%
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	21.117.912	133.032.813	0,00%	0,01%
PT Telekomunikasi Selular	13.652.743	37.275.715	0,00%	0,00%
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.749.653	114.619.548	0,00%	0,01%
PT Pesona Indonesia Jaya	5.461.441	-	0,00%	0,00%
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	3.880.000	227.574.870	0,00%	0,02%
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.500.000	2.500.000	0,00%	0,00%
PT Hotel Indonesia Natour (Persero)	-	141.105.250	0,00%	0,01%
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	-	-	0,00%	0,00%
Total	**259.605.132**	**1.063.544.439**	**0,02%**	**0,10%**
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima (Catatan 9)				
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	38.917.793.227	22.756.878.791	3,48%	2,04%
Total	**38.917.793.227**	**22.756.878.791**	**3,48%**	**2,04%**
Utang Usaha (Catatan 12)				
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	20.318.181.818	20.318.181.818	2,83%	2,74%
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	10.418.193.870	13.879.902.894	1,45%	1,88%
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	759.521.525	1.390.645.271	0,11%	0,19%
PT Bina Karya (Persero)	287.878.500	620.515.572	0,04%	0,08%
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	-	88.711.200	0,00%	0,01%
PT Telkom Indonesia (Persero)	-	636.900	0,00%	0,00%
Total	**31.783.775.713**	**36.298.593.655**	**4,43%**	**4,90%**
Pendapatan Diterima di Muka (Catatan 15)				
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.179.282.928	1.250.700.000	0,30%	0,17%
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	66.824.729	0,00%	0,01%
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	22.100.000	12.000.000	0,00%	0,00%
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	15.650.000	16.300.000	0,00%	0,00%
Total	**2.217.032.928**	**1.345.824.729**	**0,31%**	**0,18%**
2) Persentase Terhadap Total Liabilitas				
Liabilitas Jangka Panjang - Pinjaman Sindikasi (Catatan 17)				
Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia	94.000.000.000	98.000.000.000	13,09%	13,24%
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo 1 Tahun	5.000.000.000	4.000.000.000	0,70%	0,54%
Bagian Jangka Panjang	**89.000.000.000**	**94.000.000.000**	**13,79%**	**13,78%**

25. TRANSAKSI DAN SALDO PIHAK BERELASI (lanjutan)

b. Ikhtisar transaksi-transaksi signifikan dengan pihak berelasi (lanjutan)

	2025	2024	Persentase 2025	Persentase 2024
2) Persentase Terhadap Total Liabilitas				
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya (Catatan 18)				
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	322.624.767	242.160.000	0,04%	0,03%
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	50.824.729	45.925.000	0,01%	0,01%
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	36.307.600	-	0,01%	0,00%
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.150.000	-	0,00%	0,00%
Total	**414.907.096**	**288.085.000**	**0,06%**	**0,04%**
3) Persentase Terhadap Total Beban Usaha				
Kompensasi Manajemen Kunci (Gaji dan Tunjangan)				
Personel Manajemen Kunci	3.514.931.836	3.217.734.605	7,96%	6,19%
Total	**3.514.931.836**	**3.217.734.605**	**7,96%**	**6,19%**
4) Persentase Terhadap Total Pendapatan Usaha				
Pendapatan Usaha (Catatan 20)				
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	133.140.108.683	135.978.488.642	37,62%	59,41%
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.218.848.162	101.564.077	0,91%	0,04%
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.007.559.224	56.232.332	0,28%	0,02%
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	164.250.000	2.500.000	0,05%	0,00%
PT Telekomunikasi Selular	109.684.732	27.945.233	0,03%	0,01%
Total	**137.640.450.801**	**136.166.730.284**	**38,89%**	**59,50%**
5) Persentase Terhadap Total Beban Operasional				
Beban Operasional				
PT ASDP Indonesia Ferry (Persero)	6.846.303.121	7.234.140.609	2,91%	7,17%
Total	**6.846.303.121**	**7.234.140.609**	**2,91%**	**7,17%**

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perusahaan menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko mata uang, dan risiko suku bunga. Perusahaan mendefinisikan risiko-risiko tersebut sebagai berikut:

- Risiko kredit merupakan risiko yang muncul dikarenakan debitur tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Perusahaan.

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

- Risiko likuiditas merupakan risiko atas ketidakmampuan Perusahaan membayar liabilitasnya pada saat jatuh tempo. Saat ini Perusahaan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo.
- Risiko mata uang merupakan risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan yang disebabkan perubahan nilai tukar mata uang asing.
- Risiko suku bunga terdiri dari risiko suku bunga atas nilai wajar, yaitu risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan yang disebabkan perubahan suku bunga pasar, dan risiko suku bunga atas arus kas, yaitu risiko arus kas di masa datang akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Dalam rangka untuk mengelola risiko tersebut secara efektif, Direksi Perusahaan telah menyetujui beberapa strategi untuk pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Perusahaan secara keseluruhan, program manajemen risiko keuangan berfokus untuk meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak buruk pada kinerja keuangan Perusahaan. Pedoman ini menetapkan tujuan dan tindakan yang harus diambil dalam rangka mengelola risiko keuangan yang dihadapi Perusahaan.

Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Meminimalkan dampak dari perubahan mata uang dan risiko pasar atas semua jenis transaksi dengan menyediakan cadangan mata uang yang cukup.
- Memaksimalkan penggunaan lindung nilai alamiah yang menguntungkan sebanyak mungkin *off- setting* alami antara pendapatan dan biaya dan utang piutang dalam mata uang yang sama; dan
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana, konsisten, dan mengikuti praktik pasar terbaik.

(i) Risiko Kredit

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada kas dan bank, piutang usaha dan aset keuangan lancar lainnya. Perusahaan mengelola risiko kredit terkait penempatan saldo rekening dan deposito berjangka di bank hanya dengan menggunakan bank-bank yang memiliki reputasi dan predikat yang baik untuk mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank. Perusahaan mengendalikan eksposur risiko kredit terkait dengan piutang dengan menetapkan kebijakan, dimana persetujuan atau penolakan kontrak kredit baru dan kepatuhan atas kebijakan tersebut dipantau oleh Direksi. Sebagai bagian dari proses dalam persetujuan atau penolakan tersebut, reputasi dan jejak rekam pelanggan menjadi bahan pertimbangan. Saat ini tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

(i) Risiko Kredit (lanjutan)

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Perusahaan terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan.

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Kas dan Bank	106.398.356.517	118.984.195.091
Piutang Usaha	5.497.038.271	1.846.608.590
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1.255.494.157	1.137.610.208
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	38.917.793.227	22.756.878.791
Total	**152.068.682.172**	**144.725.292.680**

Tabel berikut menganalisis aset keuangan berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

	2025			
	0 - 30 hari	31 - 60 hari	> 60 hari	Total
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	106.398.356.517	-	-	106.398.356.517
Piutang Usaha	5.497.038.271	-	-	5.497.038.271
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1.255.494.157	-	-	1.255.494.157
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	38.917.793.227	-	-	38.917.793.227
Total Aset	**152.068.682.172**	**-**	**-**	**152.068.682.172**

	2024			
	0 - 30 hari	31 - 60 hari	> 60 hari	Total
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	118.984.195.091	-	-	118.984.195.091
Piutang Usaha	1.846.608.590	-	-	1.846.608.590
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1.137.610.208	-	-	1.137.610.208
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	22.756.878.791	-	-	22.756.878.791
Total Aset	**144.725.292.680**	**-**	**-**	**144.725.292.680**

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

(ii) Risiko Likuiditas

Pada saat ini Perusahaan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Perusahaan berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup. Selain itu, Perusahaan memiliki kas dan bank (Catatan 4) yang cukup tinggi untuk memenuhi kebutuhan likuiditas.

Tabel berikut menganalisis liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

	2025			
	Tidak Ditentukan	Belum Jatuh Tempo		Total
		0 -1 Tahun	>1 Tahun	
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha	-	47.197.273.479	-	47.197.273.479
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	-	580.115.443	-	580.115.443
Beban Akruai	-	20.661.194.563	-	20.661.194.563
Liabilitas Jangka Panjang - Pinjaman Sindikasi	-	44.400.000.000	587.663.376.149	632.063.376.149
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	-	2.770.227.210	-	2.770.227.210
Total Liabilitas	**-**	**115.608.810.695**	**587.663.376.149**	**703.272.186.844**

	2024			
	Tidak Ditentukan	Belum Jatuh Tempo		Total
		0 -1 Tahun	>1 Tahun	
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha	-	47.128.179.484	-	47.128.179.484
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	-	524.268.328	-	524.268.328
Beban Akruai	-	13.160.604.448	-	13.160.604.448
Liabilitas Jangka Panjang - Pinjaman Sindikasi	-	34.300.000.000	630.902.417.816	665.202.417.816
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	-	2.558.753.711	-	2.558.753.711
Total Liabilitas	**-**	**97.671.805.971**	**630.902.417.816**	**728.574.223.787**

(iii) Risiko Suku Bunga

Perusahaan terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan.

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

(iii) Risiko Suku Bunga (lanjutan)

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jenis bunga:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Bunga Mengambang	652.975.000.000	665.202.417.816
Total	**652.975.000.000**	**665.202.417.816**

Tabel berikut ini menunjukan sensitivitas kemungkinan perubahan Tingkat bunga. Dengan asumsi variabel lain konstan, laba sebelumnya beban pajak Perusahaan dipengaruhi oleh Tingkat suku bunga mengambang sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Dampak Terhadap Pajak Penghasilan Laba Sebelum		
Perubahan Tingkat Suku Bunga (1%)	(572.654.581)	(523.542.500)
Perubahan Tingkat Suku Bunga (-1%)	572.654.581	523.542.500

(iv) Risiko Nilai Tukar

Perusahaan tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing dikarenakan transaksi pembelian barang dagangan sudah menggunakan uang muka terlebih dahulu dalam mata uang Rupiah.

Perusahaan mengelola risiko mata uang dengan memonitor terhadap fluktuasi nilai tukar mata uang secara terus menerus sehingga apabila diperlukan dapat menggunakan transaksi lindung nilai untuk mengurangi risiko mata uang asing.

b. Estimasi Nilai Wajar

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

	2025		2024	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	106.398.356.517	106.398.356.517	118.984.195.091	118.984.195.091
Piutang Usaha	5.497.038.271	5.497.038.271	1.846.608.590	1.846.608.590
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1.255.494.157	1.255.494.157	1.137.610.208	1.137.610.208
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	38.917.793.227	38.917.793.227	22.756.878.791	22.756.878.791
Total	**152.068.682.172**	**152.068.682.172**	**144.725.292.680**	**144.725.292.680**

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

b. Estimasi Nilai Wajar (lanjutan)

	2025		2024	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha	47.197.273.479	47.197.273.479	47.128.179.484	47.128.179.484
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	580.115.443	580.115.443	524.268.328	524.268.328
Beban Akrual	20.661.194.563	20.661.194.563	13.160.604.448	13.160.604.448
Liabilitas Jangka Panjang - Pinjaman Sindikasi	632.063.376.149	632.063.376.149	665.202.417.816	665.202.417.816
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	2.770.227.210	2.770.227.210	2.558.753.711	2.558.753.711
Total	**703.272.186.844**	**703.272.186.844**	**728.574.223.787**	**728.574.223.787**

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kelangsungan usaha sehingga dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemegang kepentingan lainnya dan memelihara struktur permodalan yang optimum.

Perusahaan secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola permodalannya untuk memastikan struktur modal dan pengembalian yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan efisiensi penggunanan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang.

27. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas non kas adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Perolehan Aset Tetap melalui Utang Usaha	-	1.822.992.892

Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi aset dan liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sebagai berikut:

	2025			
	Saldo Awal	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		Saldo Akhir
		Pembayaran	Pencairan	
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya - Pinjaman Sindikasi	678.700.000.000	(34.300.000.000)	-	644.400.000.000

27. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)

	2024			
	Saldo Awal	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		Saldo Akhir
		Pembayaran	Pencairan	
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya - Pinjaman Sindikasi	705.000.000.000	(26.300.000.000)	-	678.700.000.000

28. PERJANJIAN PENTING

a. Perjanjian Kerjasama antara PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) dengan Perusahaan

Berdasarkan perjanjian No. Sperj.421/HK/102/ASDP-2019 dan No. 004/IFPRO/HK.102/ASDP-2019 tanggal 30 April 2019 dan telah diubah terakhir dengan addendum No. SPerj.1230/HK.102/ASDP-2019 dan No. 005/IFPRO/LEGAL/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019 , Perusahaan telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT ASDP Indonesia Ferry (Persero), pemegang saham, atas pemanfaatan lahan untuk kegiatan Bangunan Guna Serah (BGS) / *Build Operate Transfer* (BOT) terminal eksekutif dan area komersial di pelabuhan Merak seluas 14.095 m2 dan Bakauheni seluas 13.370 m2 selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak 11 Oktober 2017 sampai dengan 10 Oktober 2047.

Selain itu, berdasarkan Perjanjian No. Sperj.420/HK.102/ASDP-2019 dan No. 003/IFPRO/PKS/IV/2019 tanggal 30 April 2019, Perusahaan juga mengadakan kerja sama dengan PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) atas pemanfaatan lahan untuk kegiatan BGS/BOT berupa hotel, marina, dan area komersial di Pelabuhan Bajo dengan jangka waktu yang sama, yaitu 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak 11 Oktober 2017 sampai dengan 10 Oktober 2047.

Selanjutnya, terdapat perubahan atas perjanjian kerja sama tersebut sebagaimana tertuang dalam Perjanjian No. Sperj.387/HK.102/JKTNC/X/ASDP-2025 tanggal 19 Mei 2025, yang mengatur mengenai pembayaran kompensasi oleh PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) kepada PT Indonesia Ferry Properti.

Berdasarkan Risalah Rapat Direksi PT ASDP Indonesia Nomor: RR. 14/Sekpersh/II/ASDP-2025 dan 002/LGL-BA/IFPRO/II/2025 pada tanggal 28 Februari 2025 telah disetujui dalam Rapat Direksi bahwa telah disepakati terkait nilai kompensasi yang menjadi kewajiban Perusahaan (Catatan 30.b).

Perusahaan melakukan beberapa perjanjian jasa *outsourcing* dengan PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) untuk beberapa cabang sebagai berikut:

Segmen	Kontrak	Awal	Akhir	Kontrak
Segmen Usaha	Sperj.66/ADD/UM.301/ASDP-2026	01/03/2025	31/12/2025	171.529.574.848
Segmen Usaha	Sperj.178/ADD/UM.301/ASDP-2026	01/03/2025	31/12/2025	283.794.986.722

28. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

b. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan hotel di Labuan Bajo antara Perusahaan dengan PT Hotel Indonesia Group

Perusahaan dalam melaksanakan bisnis hotelnya bekerja sama dengan PT Hotel Indonesia Group sebagai operator hotel sebagaimana perjanjian kerjasama No. 002/IPRO/PKS/IV/2019 dan No. 001/DIRUT/HIG-PERJ/IV/2019 tanggal 18 April 2019 perihal Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel di Labuan Bajo. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan, terakhir perjanjian kerjasama No. 009/IPFRO-DIR/PKS/X/2022 tanggal 13 Oktober 2022.

Perusahaan memberikan izin kepada Hotel Indonesia Group untuk mengelola hotel milik Perusahaan untuk dipergunakan dalam kegiatan usaha Hotel Indonesia Group yang berlokasi di Labuan Bajo, Manggarai Barat Nusa Tenggara Timur dengan luas kurang lebih 2,4 Ha untuk manajemen hotel dengan merek dagang Meruorah (d/h lnaya Bay) Komodo Labuan Bajo. Bentuk Kerjasama adalah Kerjasama Pengelolaan dan Pengoperasian Hotel dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun setelah hotel beroperasi.

29. STANDAR BARU DAN AMANDEMEN ATAS STANDAR YANG TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang Kekurangan Ketertukaran;
- PSAK 117: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 – Informasi Komparatif.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- PSAK 109: Instrumen Keuangan
- PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 207: Laporan Arus Kas
- PSAK 216: Aset Tetap
- PSAK 219: Imbalan Kerja
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 232: Instrumen Keuangan: Penyajian
- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi
- PSAK 238: Aset Takberwujud; dan
- PSAK 240: Properti Investasi.

29. STANDAR BARU DAN AMANDEMEN ATAS STANDAR YANG TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

30. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

a) Perusahaan melakukan beberapa perpanjangan perjanjian jasa *outsourcing* dan perjanjian baru dengan PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) untuk beberapa cabang sebagai berikut:

Segmen	Kontrak	Awal	Akhir	Kontrak
Kantor Pusat	Sperj.182/UM.301/ASDP-2026	01/01/2026	31/12/2026	4.988.839.361
Segmen Umum	Sperj.100/UM.301/ASDP-2026	01/01/2026	31/12/2026	19.675.524.611
Kantor Pusat	Sperj.101/UM.301/ASDP-2026	01/01/2026	31/12/2026	529.793.676
Kantor Pusat	Sperj.844/UM.301/ASDP-2026	01/01/2026	31/12/2026	177.708.941
Kantor Pusat	Sperj.854/UM.301/ASDP-2026	01/01/2026	31/12/2026	164.365.778

*) Merupakan perpanjangan dari perjanjian sebelum nya (Catatan 28.a)

b) Berdasarkan Risalah Rapat Direksi PT ASDP Indonesia Nomor: RR. 14/Sekpersh/II/ASDP-2025 dan 002/LGL-BA/IFPRO/II/2025 pada tanggal 28 Februari 2025 telah disetujui dalam Rapat Direksi bahwa telah disepakati terkait nilai kompensasi atas pemanfaatan lahan untuk kegiatan BGS / BOT (Catatan 28.a), yang menjadi kewajiban Perusahaan adalah sebagai berikut:

i. Kompensasi Tahun ke-1 sampai dengan Tahun ke-5 sebesar Rp33.758.948.090 (termasuk PPN) telah dibayarkan secara sekaligus per tanggal 29 Desember 2023;

ii. Kompensasi Tahun ke-6 sebesar Rp6.887.034.085 (diluar PPN) dibayarkan secara sekaligus setelah dokumen penagihan dari PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) diterima oleh Perusahaan paling lambat 30 Juni 2025 dengan rincian:

   a. Terminal Eksekutif dan Area Komersial di Pelabuhan Merak dan Bakauheni sebesar Rp4.009.844.636.
   b. Hotel, Marina dan Area Komersial di Pelabuhan Labuan Bajo sebesar Rp2.877.189.450.

iii. Kompensasi Tahun ke-7 sebesar Rp7.162.515.449 (diluar PPN) dibayarkan secara sekaligus setelah dokumen penagihan dari PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) diterima oleh Perusahaan paling lambat 10 November 2025 dengan rincian:

   a. Terminal Eksekutif dan Area Komersial di Pelabuhan Merak dan Bakauheni sebesar Rp4.170.238.421.
   b. Hotel, Marina dan Area Komersial di Pelabuhan Labuan Bajo sebesar Rp2.992.277.028.

iv. Kompensasi Tahun ke-8 dibayarkan sebesar nilai kompensasi sewa sesuai Perjanjian secara sekaligus setelah dokumen penagihan dari PT ASDP Indonesia Ferry (Persero) diterima oleh Perusahaan paling lambat 30 Juni 2026.

v. Kompensasi Tahun ke-9 dan seterusnya sebesar nilai kompensasi sewa sesuai Perjanjian hingga akhir Jangka Waktu Perjanjian, dilakukan paling lambat 30 Hari Kalender sejak 10 Oktober setiap tahunnya.

31. TANGGUNGJAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 7 April 2026.