Laporan Keuangan 9M26

PWON - Rp miliar	9M26	9M25	YoY	% Est PANS	% Est Kons	3Q26	2Q26	QoQ	3Q25	YoY
Pendapatan	**5.208**	**5.118**	1,8%	69,6%	70,1%	**1.834**	**1.728**	6,1%	**1.744**	5,1%
Laba kotor	**2.959**	**2.838**	4,3%			**1.038**	**979**	6,0%	**960**	8,2%
Marjin	56,8%	55,5%				56,6%	56,7%		55,0%	
Laba Operasi	**2.247**	**2.167**	3,7%	72,4%	72,4%	**779**	**755**	3,2%	**723**	7,8%
Marjin	43,1%	42,3%				42,5%	43,7%		41,4%	
Laba Bersih	**1.393**	**1.727**	-19,3%	57,9%	56,9%	**387**	**616**	-37,2%	**591**	-34,4%
Marjin	26,8%	33,7%				21,1%	35,7%		33,9%	
EPS - Rp	29	36								
BVS - Rp	569	545								
Kas	4.540	7.014								
Utang	5.987	5.545								
Ekuitas	27.406	26.237								
Net Gearing	***0,05***	***(0,06)***								

PWON (HOLD: Rp280): Earnings below estimate due to forex loss, but top line growth

- **Pendapatan**: PWON pada 3Q26 mencatatkan pendapatan sebesar Rp1,8 triliun (+6,1% QoQ; +5,1% YoY) membawa pendapatan sepanjang 9M26 menjadi Rp5,2 triliun (+1,8% YoY) in-line (PANS: 69,6%; Kons: 70,1%; rata-rata 5 tahun: 71,8%). Pertumbuhan pendapatan perseroan didorong oleh *recurring income* yang solid senilai Rp4,4 triliun (+5,8% QoQ; +8,3% YoY) dengan kontribusi 85% terhadap total pendapatan, sisanya dari penjualan kondominium dan kantor yang terjadi perbaikan menjadi Rp508 miliar (+14,4% QoQ; +27,3% YoY), penjualan tanah dan bangunan turun ke level Rp262 miliar (-0,9% QoQ; -18,5% YoY) yang di offset oleh kenaikan *recurring income*. Pendapatan sewa ruangan masih menjadi pendorong pertumbuhan *recurring income* menjadi Rp1,8 triliun (+1,4% QoQ; +6,7% YoY) seiring dengan pengembangan Mall Pakuwon Bekasi, diikuti dengan pendapatan hotel yang tumbuh menjadi Rp1,1 triliun (+13,8% QoQ; +17,1% YoY) seiring beroperasinya hotel Fairfield di Bekasi, Four Points Bekasi, dan Aloft Pakuwon City Surabaya.

- **Marketing sales 3Q26 flat** di level Rp246 miliar (-1,2% QoQ; -17,4 YoY) membawa marketing sales 9M26 menjadi Rp811 miliar (-10,2% YoY) seiring dengan penurunan segmen *landed house* menjadi Rp254 miliar (-32,1% YoY) seiring perseroan yang lebih berfokus pada segmen high rise yang tercermin pada peningkatan marketing sales condominium & office menjadi Rp557 miliar (+5,5% YoY). Berdasarkan penerima manfaat insentif PPN DTP berkontribusi 49% dari total marketing sales menjadi Rp395 miliar (-40,3% YoY) dan produk yang tanpa insentif PPN sebesar Rp415 miliar (+72,2% YoY).

- **Laba operasi tumbuh lebih tinggi dari top line** menjadi Rp2,2 triliun (+3,7% YoY) akibat COGS yang turun menjadi Rp2,2 triliun (-1,3% YoY), diikuti beban penjualan ke level Rp246 miliar (-0,8% YoY). Membawa OPM meningkat menjadi 43,1% (9M25: 42,3%).

- **Laba bersih PWON turun di 9M26** menjadi Rp1,4 triliun (-19,3% YoY) berada dibawah estimasi kami dan konsensus (PANS: 57,9%; Kons: 56,9%; rata-rata 5 tahun: 71,1%). Penurunan laba bersih disebabkan oleh one-off adjusted forex loss sebesar -Rp45 miliar (9M25: -Rp157 miliar), dan kerugian investasi sebesar -Rp304 miliar (9M25: untung Rp201 miliar). Namun jika mengeluarkan dampak one-off tersebut, adjusted net income perseroan tercatat sebesar Rp2,1 triliun (+4,8% YoY).

- **Kami menurunkan peringkat PWON menjadi HOLD dari sebelumnya BUY dengan target harga yang kami turunkan menjadi Rp280 (implied discount to NAV: 77,5% atau setara dengan 0,5x PB) dari sebelumnya di Rp400 (implied 0,8x PB) seiring turun tajamnya harga saham akibat dampak pengumuman stand alone market oleh MSCI. Beberapa hal yang perlu dicermati terkait PWON: (1) recurring income masih solid bertumbuh seiring dengan dibukanya superblock Bekasi, okupansi mall yang tinggi diatas 96%; 2) neraca yang masih solid, namun patut dicermati downside risk dari (3) pelemahan daya beli masih menjadi risiko pada perlambatan marketing sales; (4) resiko dari potensi pelemahan nilai tukar yang akan berdampak pada bottom line, sebagai informasi aset keuangan PWON dalam USD mencapai 43% di 9M26 atau perlahan turun dari tahun sebelumnya (2025: 57%).**

DISCLAIMER

The information contained in this report has been taken from sources which we deem reliable. However, none of PT Panin Sekuritas Tbk and/or its affiliated companies and/or their respective employees and/or agents makes any representation or warranty (express or implied) or accepts any responsibility or liability as to. or in relation to. The accuracy or completeness of the information and opinions contained in this report or as to any information contained in this report or any other such information or opinions remaining unchanged after the issue thereof.

We expressly disclaim any responsibility or liability (express or implied) of PT Panin Sekuritas Tbk, its affiliated companies and their respective employees and agents whatsoever and howsoever arising (including without limitation for any claims, proceedings, action, suits, losses, expenses, damages or costs) which may be brought against or suffered by any person as a results of acting in reliance upon the whole or any part of the contents of this report and neither PT Panin Sekuritas Tbk. its affiliated companies or their respective employees or agents accepts liability for any errors, omissions or mis-statements, negligent or otherwise in the report and any liability in respect of the report or any inaccuracy therein or omission there from which might otherwise arise is hereby expresses disclaimed.

The information contained in this report is not be taken as any recommendation made by PT Panin Sekuritas Tbk or any other person to enter into any agreement with regard to any investment mentioned in this document. This report is prepared for general circulation. It does not have regards to the specific person who may receive this report. In considering any investments you should make your own independent assessment and seek your own professional financial and legal advice.





Research Team

Nico Laurens, CFA, FRM	**Head of Research** Strategy, Banks, Fixed Income	nico@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 346
Muhammad Zaidan	**Economist** Macroeconomics - Global and Domestic; Fixed Income	zaidan@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 344
Aqil Triyadi	**Analyst** Cement, Construction, Property, Telco, Tower, Toll Road	aqil@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 345
Cliff Nathaniel	**Analyst** Conglomerate, Coal, Metal Mining, Oil & Gas, Plantation	cliff@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 312
Sarkia Adelia Lukman	**Analyst** Healthcare, Media, Petrochemical, Pharmaceutical, Technology, Tobacco,	sarkia@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 266
Novi Vianita	**Analyst** Automotive, Consumer Goods, Retail, Transportation & Logistic	novi@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 348
Luthfi Novardiansyah	**Associate** Strategy, Banks, CPO	luthfi@pans.co.id	(+62-21) 515 3055 ext. 348

HEAD OFFICE

Indonesia Stock Exchange Building, Tower II Lt. 17, Suite 1705 Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan 12190 - Indonesia	Tel: (+62-21) 515 3055 Fax: (+62-21) 515 3061

JAKARTA & TANGERANG

Kelapa Gading Menara Satu Sentra Kelapa Gading, Lt. 5 Unit 0505 Jl. Boulevard Kelapa Gading LA3 No.1, Jakarta Utara 14240	Tel: (+62-21) 293 85767 Fax: (+62-21) 293 85768 E-mail: kelapagading@pans.co.id
Pantai Indah Kapuk Panin Bank Lt. 2, Ruko Cordoba Blok B 1-3 Bukit Golf Mediterania, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara 14470	Tel: (+62-21) 2951 9658 Fax: (+62-21) 2951 9658 E-mail: pikcordoba@pans.co.id
Puri Niaga Puri Kencana, Blok K6 No. 2I, 5H dan 5I Kembangan, Jakarta Barat 11610	Telp: (+62-21) 5835 1705 Fax: (+62-21) 5835 1706 E-mail: puri@pans.co.id
Pondok Indah Rukan Pondok Indah Plaza 5, B-09 Jl. Margaguna Raya, Gandaria Utara, Jakarta Selatan 12140	Telp: (+62-21) 722 4420 Fax: (+62-21) 722 4421 E-mail: pondokindah@pans.co.id
Tanah Abang Pusat Grosir Tanah Abang Blok A Lt. 3 Los. A No. 1, Jakarta Pusat 10210	Telp: (+62-21) 2357 1177 Fax: (+62-21) 2357 0404 E-mail: tanahabang@pans.co.id
Pluit Village Pluit Village Ruko No. 66 Jl. Pluit Permai Raya, Jakarta Utara 14450	Telp: (+62-21) 6667 0268 Fax: (+62-21) 668 3585 E-mail: pluitvillage@pans.co.id
Alam Sutera Ruko Alam Sutera Town Centre (ASTC), Blok 10.B No. 30 Jalan Sutera Utama Tangerang, Tangerang Selatan 15325	Telp: (+62-21) 292 11518 Fax: (+62-21) 292 11519 E-mail: gadingserpong@pans.co.id

KOTA LAINNYA

Bandung – Asia Afrika Gedung Panin Bank, Lt. 3 Jl. Asia Afrika No.166-170, Paledang, Kec. Lengkong, Bandung 40261	Telp: (+62-22) 4268127 / 4268129 Fax: (+62-22) 4268128 E-mail: bandungdago@pans.co.id
Bandung - Tamblong Jl. Tamblong No. 58 Bandung 40112 - Indonesia	Telp: (+62-22) 205 26726 Fax: (+62-22) 205 28244 E-mail: bandung@pans.co.id
Batam Komplek Lumbung Rezeki Blok H No.13, Nagoya, Batam	Telp: (+62-778) 459 222 E-mail: batam@pans.co.id
Bali - Denpasar Gedung Panin Bank, Lt. 3 Jl.Patih Jelantik, Komplek Pertokoan Kuta Galeria Blok 1 Valet 7, Denpasar	Telp: (+62-361) 769 090 E-mail: denpasar@pans.co.id
Cilacap Gedung Panin Bank Lt. 2 Jl. Ahmad Yani 38, Cilacap, Jawa Tengah	Telp: (+62-282) 538 344 E-mail: cilacap@pans.co.id
Makassar Gedung Panin Bank, Lt. 3 Jl. Sam Ratulangi No. 20, Makassar 90125, Sulawesi Selatan	Telp: 081 1445 0236 / 0811 4250 1847 E-mail: makassar@pans.co.id
Medan - Timor Jl. Timor No. 203 Kel. Gg Buntu, Kec. Medan Timor, Medan 20231	Telp: (+62-61) 457 6577 / 453 2912 Fax: (+62-61) 453 2875 E-mail: medan@pans.co.id
Medan - Pemuda Gedung Panin Bank Lt. 5 Jl. Pemuda No. 16-22, Medan 20151	Telp: (+62-61) 453 1097 Fax: (+62-61) 453 1097 E-mail: medan2@pans.co.id
Medan - Iskandar Muda Jl. Iskandar Muda No. 99, Medan 20154	Telp: (+62-61) 453 0123 Fax: (+62-61) 452 3934 E-mail: medan3@pans.co.id
Padang IDX Bursa Efek Indonesia Jl. Ujung Gurun No.154 B, Padang 25114	Telp: (+62-751) 893 970 E-mail: padang@pans.co.id

Palembang Gedung Panin Bank Lt. 3 Jl. Rajawali Blok B 11-12, Palembang 30113	Telp: (+62-711) 555 6014 Fax: (+62-711) 555 6856 E-mail: palembang@pans.co.id
Pontianak Gedung Bank Panin - Sidas Jl. Sidas No 3, Lt. 3, Pontianak 78121	Telp: (+62-561) 748 888 Fax: (+62-561) 767 300 E-mail: pontianak@pans.co.id
Semarang Gedung Panin Bank Lt. 2 Jl. Pandanaran No.6-8, Semarang 50134	Telp: (+62-24) 845 0077 E-mail: semarang@pans.co.id
Surabaya Gedung Panin Bank Lt. 5 Jl. Mayjend Sungkono No. 100 Surabaya 60256 - Indonesia	Telp: (+62-31) 561 3388 Fax: (+62-31) 561 3585 E-mail: surabaya2@pans.co.id
Solo Gedung Graha Prioritas Lt. 5 Jl. Slamet Riyadi No.302, Kel. Sriwedari, Kec. Laweyan, Surakarta 57141	Telp: (+62-271) 734682 E-mail: solo@pans.co.id
Pekanbaru Gedung Panin Bank Lt. Dasar Jl. Jendral Sudirman 145 Kota Tinggi, Pekanbaru, Riau 28112	Telp: (+62-761) 865 2022 Fax: (+62-761) 865 2022 E-mail: pekanbaru@pans.co.id
Tanjung Pinang Jl. Merdeka Baru No. A-03, Kota Tanjung Pinang, Riau	Telp: (+62-771) 4506057 E-mail: tanjungpinang@pans.co.id
Yogyakarta KCU Panin Bank Yogyakarta, Jl. Affandi (dh. Jl. Gejayan) CT X No.10 Catur Tunggal Depok,Yogyakarta 55281	Telp: (+62-274) 541 777 ext 130 E-mail: yogyakarta@pans.co.id

GALERI INVESTASI

Galeri Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan Jl. H. T. Rizal Nurdin KM 4.5 Sihitang, Padang Sidimpuan, Sumatera Utara 22080	
Galeri Universitas Methodist Indonesia Gedung Rektorat Lt. 1 Jl. Hangtuah No. 8, Madras Hulu, Medan Polonia, Medan, Sumatera Utara 20151	
Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia Kampus Akubank Jl. Dewi Madri III, Denpasar - Bali 80239	Telp: +62 821 4402 1868 E-mail: denpasar@pans.co.id
Galeri Universitas Semarang Fakultas Ekonomi USM Jl. Soekarno Hatta, Tlogosari Kulon, Kec. Pedurangan, Kota Semarang	
Galeri Universitas Islam Sumatera Utara Fakultas ekonomi UISU Lt. 2 Jl. Sisingamangaraja Teladan, Medan, Sumatera Utara 20217	
Galeri Investasi Universitas PGRI Sumatera Barat Fakultas Ekonomi & Bisnis Jl. Gn. Pangilun, Kec. Padang Utara, Kota Padang, Sumatera Barat 25111	Telp: (+62-751) 705 3731 Fax: (+62-751) 705 3826