

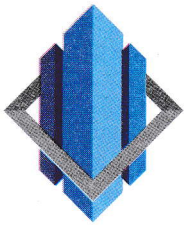
PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk

Laporan Keuangan Interim (Tidak Diaudit)/
Interim Financial Statements (Unaudited)

30 Juni 2024/
30 June 2024

Daftar Isi/ Table of Contents

| | Halaman/ Page |
|--|--------------------------|
| Surat Pernyataan Direksi/ <i>Directors' Statement</i> | |
| Laporan Keuangan/ <i>Financial Statements</i> | |
| Laporan Posisi Keuangan/ <i>Statements of Financial Position</i> | 1 |
| Laporan Laba Rugi/ <i>Statements of Profit or Loss</i> | 4 |
| Laporan Perubahan Ekuitas/ <i>Statements of Changes in Equity</i> | 5 |
| Laporan Arus Kas/ <i>Statements of Cash Flows</i> | 6 |
| Catatan atas Laporan Keuangan/ <i>Notes to Financial Statements</i> | 7 - 47 |



PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN INTERIM TIDAK DIAUDIT
PADA TANGGAL 30 JUNI 2024 DAN
31 DESEMBER 2023 SERTA
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2024 DAN 2023**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- 1 Nama / Name
Jabatan / Position
Alamat Kantor / Office Address
- 2 Nama / Name
Jabatan / Position
Alamat Kantor / Office Address

menyatakan bahwa:

- 1 Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 Laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- 3 a) Semua informasi dalam laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar.
b) Laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
- 4 Bertanggung jawab terhadap sistem pengendalian intern dalam PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE UNAUDITED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS AT 30 JUNE 2024 AND 31 DECEMBER 2023 AND
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023**

We, the undersigned:

- : Khufuran Hakim Noor
: Direktur Utama/ President Director
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Tangerang - Indonesia
- : Hugofeber Parluhutan
: Direktur Keuangan/ Finance Director
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Tangerang - Indonesia

declare that:

- 1 We are responsible for the preparation and presentation of the unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 The unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
- 3 a) All information in the unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner.
b) The unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts.
- 4 Responsible for PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk's internal control system.

Thus, this statement is made truthfully.

Atas nama dan mewakili Direksi/
For and on behalf of the Directors


Khufuran Hakim Noor **Hugofeber Parluhutan**
Direktur Utama/ President Director Direktur Keuangan/ Finance Director
PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Tangerang, 26 Juli / July 2024

Groups



Office

Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Kel. Pondok Cabe, Kec. Pamulang
Kota Tangerang Selatan 15418

Telp. : 021 - 7463 6691
Website : www.ingriagroup.com

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ASET | | | | ASSETS |
| Aset lancar | | | | Current assets |
| Kas dan setara kas | 5 | 18.615.437.682 | 33.098.282.486 | Cash and cash equivalents |
| Piutang usaha | | | | Trade receivables |
| - Pihak ketiga | 6 | 4.475.949.758 | 3.286.598.725 | Third parties - |
| Piutang lain-lain | | | | Other receivables |
| - Pihak ketiga | 7 | 6.121.499.582 | 5.067.544.750 | Third parties - |
| Persediaan | 8 | 116.260.188.756 | 120.966.124.135 | Inventories |
| Biaya dibayar di muka dan uang muka | | 2.458.549.265 | 873.322.092 | Prepayments and advances |
| Jumlah aset lancar | | 147.931.625.043 | 163.291.872.188 | Total current assets |
| Aset tidak lancar | | | | Non-current assets |
| Persediaan | 8 | 48.863.564.261 | 49.458.668.055 | Inventories |
| Tanah untuk dikembangkan | 9 | 276.133.532.718 | 261.265.170.061 | Land for development |
| Aset tetap | 10 | 1.461.530.455 | 1.750.310.835 | Fixed assets |
| Aset pajak tangguhan | | 216.502.220 | 216.502.220 | Deferred tax assets |
| Jumlah aset tidak lancar | | 326.675.129.654 | 312.690.651.171 | Total non-current assets |
| JUMLAH ASET | | 474.606.754.697 | 475.982.523.359 | TOTAL ASSETS |

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

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|---|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| LIABILITAS | | | | LIABILITIES |
| Liabilitas jangka pendek | | | | Current liabilities |
| Utang usaha | | | | Trade payables |
| - Pihak ketiga | 11 | 1.476.913.321 | 1.666.466.057 | Third parties - |
| Utang lain-lain | | | | Other payables |
| - Pihak ketiga | 12 | 9.493.510.619 | 9.392.533.947 | Third parties - |
| Akrual | 13 | 3.110.379.916 | 5.214.908.016 | Accruals |
| Utang pajak | | | | Tax payables |
| - Pajak penghasilan badan | 14 | 57.918.729 | 195.998.048 | Corporate income - tax |
| - Pajak lainnya | | 535.498.399 | 286.012.123 | Other taxes - |
| Uang muka pelanggan | | 6.129.400.187 | 4.404.037.313 | Advance from customers |
| Bagian jangka pendek | | | | Current portion |
| - Pinjaman bank | 15 | 25.798.000.000 | 28.095.000.000 | Bank loans - |
| Jumlah liabilitas jangka pendek | | 46.601.621.171 | 49.254.955.504 | Total current liabilities |
| Liabilitas jangka panjang | | | | Non-current liabilities |
| Utang lain-lain | | | | Other payables |
| - Pihak berelasi | 12, 23 | 33.722.382.501 | 33.722.382.501 | Related party - |
| Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek | | | | Long-term loan, net of current portion |
| - Pinjaman bank | 15 | 7.792.600.000 | 7.554.000.000 | Bank loans - |
| Kewajiban imbalan kerja | | 984.101.000 | 984.101.000 | Employee benefit obligations |
| Jumlah kewajiban jangka panjang | | 42.499.083.501 | 42.260.483.501 | Total non-current liabilities |
| Jumlah liabilitas | | 89.100.704.672 | 91.515.439.005 | Total liabilities |

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

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|---|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| EKUITAS | | | | EQUITY |
| Modal saham | 16 | | | Share capital |
| - Modal dasar - 19.400.000.000 saham dengan nominal Rp20 per saham | | | | Authorised capital - 19,400,000,000 shares with a par value of Rp20 per share |
| - Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.375.720.674 saham dengan nilai nominal Rp20 per saham | | 147.514.413.480 | 147.514.413.480 | Issued and fully - paid - 7,375,720,674 shares with a par value of Rp20 per share |
| Tambahan modal disetor | 17 | 248.407.611.185 | 248.407.611.185 | Additional paid-in capital |
| Akumulasi kerugian | | (10.415.974.640) | (11.454.940.311) | Accumulated losses |
| Jumlah ekuitas | | 385.506.050.025 | 384.467.084.354 | Total equity |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | | 474.606.754.697 | 475.982.523.359 | TOTAL LIABILITIES AND EQUITY |

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

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Laporan Laba Rugi
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2024

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Statements of Profit or Loss
For the Six Month Period Then Ended
30 June 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Pendapatan | 18 | 26.110.016.675 | 17.990.786.925 | Revenues |
| Beban pokok pendapatan | 19 | (17.687.456.676) | (13.134.079.606) | Cost of revenues |
| Laba kotor | | 8.422.559.999 | 4.856.707.319 | Gross profit |
| Beban penjualan | 20 | (1.916.046.542) | (1.447.326.671) | <i>Selling expenses</i> |
| Beban umum dan administrasi | 21 | (5.634.664.732) | (4.020.553.301) | <i>General and administrative expenses</i> |
| Pendapatan lain-lain | | 286.927.288 | 43.054.729 | <i>Other income</i> |
| Beban lain-lain | | (61.891.613) | (87.804.596) | <i>Other expenses</i> |
| Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan | | 1.096.884.400 | (655.922.520) | <i>Profit (Loss) before income tax</i> |
| Beban pajak penghasilan | 14 | 57.918.729 | 36.632.301 | <i>Income tax expense</i> |
| Laba (Rugi) periode berjalan | | 1.038.965.671 | (692.554.821) | Profit (Loss) for the period |
| Laba per saham dasar | 22 | 0,09 | (0,20) | <i>Basic earnings per share</i> |

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

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2024

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Statements of Changes in Equity
For the Six Month Period Then Ended 30 June 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| Catatan/ Notes | Modal dasar/ Share capital | Tambahkan modal disetor/ Additional paid-in capital | Saldo laba/ (Akumulasi kerugian)/ Retained earnings/ (Accumulated losses) | Jumlah/ Total | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|---|------------------------|---------------------------------------|
| Saldo per 31 Desember 2022 | 40.916.000.000 | 56.084.000.000 | (14.663.492.584) | 82.336.507.416 | Balance as of 31 December 2022 |
| Rugi periode berjalan | - | - | (692.554.821) | (692.554.821) | <i>Loss for the period</i> |
| Jumlah rugi periode berjalan | - | - | (692.554.821) | (692.554.821) | <i>Total Loss for the period</i> |
| Saldo per 30 Juni 2023 | 40.916.000.000 | 56.084.000.000 | (15.356.047.405) | 81.643.952.595 | Balance as of 30 June 2023 |
| Saldo per 31 Desember 2023 | 147.514.413.480 | 248.407.611.185 | (11.454.940.311) | 384.467.084.354 | Balance as of 31 December 2023 |
| Laba periode berjalan | - | - | 1.038.965.671 | 1.038.965.671 | <i>Profit for the period</i> |
| Jumlah laba periode berjalan | - | - | 1.038.965.671 | 1.038.965.671 | <i>Total income for the period</i> |
| Saldo per 30 Juni 2024 | 147.514.413.480 | 248.407.611.185 | (10.415.974.640) | 385.506.050.025 | Balance as of 30 June 2024 |

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

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Laporan arus kas
30 Juni 2024

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Statements of cash flows
30 June 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Arus kas dari aktivitas operasi | | | | Cash flows from operating activities |
| Penerimaan dari pelanggan | | 26.646.028.516 | 18.492.481.407 | Receipts from customers |
| Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya | | 156.469.126 | 52.066.029 | Receipts from other operating activities |
| Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok | | (18.840.434.836) | (9.312.399.218) | Payments to contractors and suppliers |
| Pembayaran kepada karyawan | | (4.598.026.445) | (1.891.160.499) | Payments to employees |
| Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya | | (3.991.934.132) | (3.134.241.312) | Payments for other operating activities |
| Kas yang (digunakan)/ dihasilkan dari operasi | | (627.897.771) | 4.206.746.407 | Cash (used in)/generated from operations |
| Pembayaran Pajak Penghasilan | | (195.998.048) | (144.538.531) | Payments for Income Tax |
| Penerimaan bunga | | 130.458.162 | 11.840.625 | Receipts of interest |
| Arus kas bersih (digunakan)/ diperoleh dari aktivitas operasi | | (693.437.657) | 4.074.048.501 | Net cash (used in)/ generated from operating activities |
| Arus kas dari aktivitas investasi | | | | Cash flow from investing activities |
| Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan | | (11.714.257.147) | (17.406.161.508) | Addition to inventories and land for development |
| Penambahan aset tetap | | (16.750.000) | (45.375.894) | Addition to fixed assets |
| Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi | | (11.731.007.147) | (17.451.537.402) | Net cash used in investing activities |
| Arus kas dari aktivitas pendanaan | | | | Cash flows from financing activities |
| Penerimaan utang bank | 15 | 9.596.000.000 | 3.500.000.000 | Proceeds from bank loans |
| Pembayaran utang bank | 15 | (11.654.400.000) | (32.499.517.606) | Payment of bank loans |
| Penerimaan Pinjaman pemegang saham | | - | 42.145.776.708 | Proceeds from Shareholders loans |
| Arus kas bersih (digunakan)/ diperoleh dari aktivitas pendanaan | | (2.058.400.000) | 13.146.259.102 | Net cash (used in)/ generated from financing activities |
| Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas | | (14.482.844.804) | (231.229.800) | Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents |
| Kas dan setara kas awal periode | | 33.098.282.486 | 7.761.536.872 | Cash and cash equivalents at beginning of the period |
| Kas dan setara kas akhir periode | 5 | 18.615.437.682 | 7.530.307.072 | Cash and cash equivalents at end of the period |

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

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan informasi umum

PT Ingrida Pratama Capitalindo Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Euis Widari, S.H., No. 04 tanggal 8 Mei 2013. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.TAHUN 2013 tanggal 27 Juni 2013 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 17 September 2013, Tambahan 108335.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Tiara Widyantine, S.H., M.Kn., No. 05 tanggal 13 Juni 2024, sehubungan dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan, antara lain, persetujuan penambahan dan pengangkatan anggota dewan Komisaris. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-022247 tanggal 4 Juli 2024.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan bergerak di bidang real estat dan konstruksi gedung. Kegiatan usaha yang saat ini sedang dijalankan oleh Perseroan adalah real estat.

Perseroan berdomisili di Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten 15418.

Proyek real estat yang saat ini dimiliki Perseroan mencakup proyek-proyek berikut:

- Mahakam Grande City dan New Mahakam Grande yang berlokasi di Kalimantan Timur,
- Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valey of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibarusah yang berlokasi di Jawa Barat, dan
- Apartemen Epicentrum Sepatan yang berlokasi di Banten.

1. GENERAL

a. Establishment and general information

PT Ingrida Pratama Capitalindo Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 04 dated 8 May 2013 of Euis Widari, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-34946.AH.01.01.TAHUN 2013 dated 27 June 2013 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 75 dated 17 September 2013, Supplement No. 108335.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on the Deed of Notary Tiara Widyantine, S.H., M.Kn., No. 05 dated 13 June 2024, concerning the Company's annual general shareholders meeting, among others, approval of addition and appointment of member of Board of Commissioners. The deed of the amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-AH.01.09-022247 dated 4 July 2024.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is engaged in real estate and building construction. The business activity currently being carried out by the Company is real estate.

The Company is domiciled at Pondok Cabe Mutiara Ruko, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Pamulang District, South Tangerang, Banten 15418.

The real estate projects currently owned by the Company include the following projects:

- *Mahakam Grande City and New Mahakam Grande located in East Kalimantan,*
- *Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valey of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibarusah located in West Java, and*
- *Epicentrum Sepatan Apartment located in Banten.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan informasi umum (lanjutan)

Perseroan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah pada tahun 2017.

Perseroan tidak memiliki induk perusahaan. Khufran Hakim Noor merupakan pemegang saham pengendali Perseroan.

b. Penawaran umum saham Perseroan

Pada tanggal 31 Juli 2023, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-201/D.04/2023 untuk melakukan penawaran umum perdana dan konversi pinjaman pemegang saham sebanyak 2.525.720.674 lembar saham yang terdiri dari 800.720.674 lembar saham untuk konversi pinjaman pemegang saham dan 1.725.000.000 lembar saham untuk penawaran umum saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 per saham dan harga penawaran sebesar Rp120 per saham. Pada tanggal 8 Agustus 2023, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2023, seluruh saham Perseroan sebanyak 7.375.720.674 lembar telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, susunan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and general information (continued)

The Company commenced its operational activity with purchases of land in 2017.

The Company does not have a parent entity. Khufran Hakim Noor is the controlling shareholder of the Company.

b. The Company's public offering

On 31 July 2023, the Company obtained the effective notification from the Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-201/D.04/2023 to conduct an initial public offering and conversion of shareholder loans totalling 2,525,720,674 shares which consisting of 800,720,674 shares for conversion of shareholder loans and 1,725,000,000 shares for a public offering of shares to the public with par value of Rp20 per share and offering price of Rp120 per share. On 8 August 2023, the shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

As of 31 December 2023, all of the Company's shares totalling 7,375,720,674 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and employees

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the members of the Company's Board of Commissioners, Directors and Audit Committee were as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|------------------------|---|---|-------------------------------|
| Dewan Komisaris | | | Board of Commissioners |
| Komisaris Utama | Arvan Rivaldy R Siregar | Arvan Rivaldy R Siregar | President Commissioner |
| Komisaris Independen | Gunawan Wisaksono Ridwan Kamil | Gunawan Wisaksono - | Independent Commissioner |
| Direksi | | | Directors |
| Direktur Utama | Khufran Hakim Noor | Khufran Hakim Noor | President Director |
| Direktur | Mochammad Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan | Mochammad Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan | Directors |
| Komite Audit | | | Audit Committee |
| Ketua | Gunawan Wisaksono | Gunawan Wisaksono | Chairman |
| Anggota | Priatama Wisudana Arif Wahyadi | Grace Octavia *) Arif Wahyadi | Members |

*) Meninggal pada bulan Desember 2023.

*) Passed away in December 2023.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

- c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, Perseroan memiliki masing-masing 67 karyawan dan 77 karyawan (tidak diaudit).

- d. Tanggung jawab atas laporan keuangan

Laporan keuangan ini diotorisasi oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 26 Juli 2024.

2. PERUBAHAN ATAS PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2023

Penerapan dari perubahan standar dan interpretasi akuntansi atas standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023 dan relevan bagi Perseroan namun tidak menyebabkan perubahan material atas kebijakan akuntansi Perseroan dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan tahun berjalan:

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang pengungkapan kebijakan akuntansi.
- Amendemen PSAK No. 16, "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan.
- Amendemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" tentang definisi estimasi akuntansi.
- Amendemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan" tentang aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal.

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan belum diterapkan secara dini oleh Perseroan. Perseroan telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

Efektif 1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas.
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang liabilitas jangka Panjang dengan kovenan.
- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa" tentang transaksi jual dan sewa balik.

1. GENERAL (continued)

- c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and employees (continued)

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the Company has 67 employees and 77 employees, respectively (unaudited).

- d. Responsibility on financial statements

These financial statements were authorised for issue by the Directors on 26 July 2024.

2. CHANGES IN STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("SFAS") AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("IFAS")

Effective for the financial year starting 1 January 2023

The implementation of the following revised accounting standards and interpretation of the accounting standards which are effective from 1 January 2023 and relevant for the Company, but did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year's financial statements:

- Amendment to SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding accounting policy disclosure.
- Amendment to SFAS No. 16, "Fixed Assets" regarding proceeds before intended use.
- Amendment to SFAS No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error" regarding definition of accounting estimates.
- Amendment to SFAS No. 46, "Income Tax" regarding assets and liabilities arising from a single transaction.

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the year ended 31 December 2023 and have not been early adopted by the Company. The Company has assessed the impact of these new standards and interpretations as set out below:

Effective 1 January 2024

- Amendment to SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding classification of liabilities.
- Amendment to SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding non-current liabilities with covenants.
- Amendment to SFAS No. 73, "Leases" regarding sale and leaseback transactions.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. PERUBAHAN ATAS PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) (lanjutan)

Penerapan dini atas amendemen di atas diperkenankan.

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perseroan masih mempelajari dampak potensial yang mungkin timbul dari penerapan amendemen tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perseroan.

Pada bulan November 2023, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia (“DSAK-IAI”) menerbitkan siaran pers mengenai perubahan penomoran PSAK dan ISAK dalam Standar Akuntansi Keuangan Indonesia. Perseroan belum menerapkan perubahan tersebut pada laporan keuangan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023.

2. CHANGES IN STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“SFAS”) AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“IFAS”) (continued)

Early adoption of the above amendments are permitted.

Until the authorisation date of the financial statements, the Company is still evaluating the potential impacts of the implementation of these amendments to the Company’s financial statements.

In November 2023, the Financial Accounting Standard Boards of Institute of Indonesia Chartered Accountants (“DSAK-IAI”) published a press release regarding the changes to the numbering of SFAS and ISAK in the Indonesian Financial Accounting Standards. The Company has not yet applied the changes in these financial statements for the year ended 31 December 2023.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup PSAK dan ISAK yang diterbitkan oleh DSAK-IAI serta peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat Keputusan No. KEP-347/BL/2012. Kebijakan akuntansi berikut telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

b. Dasar penyusunan laporan keuangan

Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp) dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Kebijakan akuntansi telah diterapkan secara konsisten dengan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 30 Juni 2024 yang telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of compliance

The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise SFAS and IFAS issued by DSAK-IAI and Financial Services Authority regulations No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosures of Financial Statements of Listed Entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012. These accounting policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

b. Basis of preparation of the financial statements

The financial statements, except for the statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The reporting currency used in the preparation of financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), while the measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.

The statements of cash flows are prepared using the direct method which classifies cash flows into operating, investing and financing activities.

The accounting policies applied are consistent with those of the financial statements for the year ended 30 June 2024, which conform to the Indonesian Financial Accounting Standards.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

b. Dasar penyusunan laporan keuangan (lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perseroan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak material terhadap laporan keuangan diungkapkan pada Catatan 4.

c. Transaksi pihak-pihak berelasi

Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7, "Pengungkapan pihak-pihak berelasi".

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada catatan atas laporan keuangan.

d. Aset keuangan

Perseroan menerapkan PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan". Perseroan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- (i). Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi); dan
- (ii). Aset keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.

Aset keuangan Perseroan meliputi kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Perseroan diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

b. Basis of preparation of the financial statements
(continued)

The preparation of the financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Company's accounting policies. The areas that involve a higher degree of judgment or complexity or areas where assumptions and estimates are material to the financial statement are disclosed in Note 4.

c. Transactions with related parties

The Company enters into transactions with related parties as defined in SFAS No. 7, "Related party disclosures".

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

d. Financial assets

The Company has applied SFAS No. 71, "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.

Financial assets are classified in the two categories as follows:

- (i). Financial assets at fair value (either through other comprehensive income or profit or loss); and
- (ii). Financial assets at amortised cost.

The Company's financial assets include cash and banks, trade and other receivables. The Company's financial assets are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, financial assets are stated at amortised cost using the effective interest method.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

d. Aset keuangan (lanjutan)

d. *Financial assets (continued)*

Penghentian pengakuan

Derecognition

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Perseroan mengalihkan hak kontraktualnya untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mempertahankan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun memiliki kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima.

Financial assets (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) are derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire or the Company has transferred its contractual rights to receive cash flows of the financial assets or retained the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients.

Keuntungan atau kerugian pada penghentian aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

Gains or losses on disposal of financial assets measured at amortised cost are recognised in profit or loss.

Penurunan nilai

Impairment

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

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

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Perseroan mengakui KKE 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, Perseroan mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah KKE 12 bulan.

For all other financial instruments, the Company recognised lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Company measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL.

Penilaian apakah KKE sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. KKE sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, KKE 12 bulan mewakili porsi KKE sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

The assessment of whether lifetime ECL should be recognised is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perseroan diklasifikasi 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 Perseroan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Liabilitas keuangan

Perseroan mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori pengukuran sebagai berikut:

- (i). Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar pada laporan laba rugi; dan
- (ii). Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, Perseroan hanya memiliki liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang terdiri atas utang usaha dan utang lain-lain, dan biaya yang masih harus dibayar pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

f. Instrumen keuangan disaling hapus

Aset dan liabilitas keuangan Perseroan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika:

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan dari Perseroan atau pihak lawan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

e. *Financial liabilities and equity instruments*

Classification as liabilities or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Company are classified according to the substance of the contractual arrangements and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

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

Financial liabilities

The Company classifies its financial liabilities in the following measurement categories:

- (i). Financial liabilities at fair value through profit or loss; and*
- (ii). Financial liabilities at amortised cost.*

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the Company only had financial liabilities measured at amortised cost that comprised of trade and other payables, and accruals are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognises financial liabilities if, and only if, the Company's obligations are discharged, canceled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in the profit or loss.

f. *Offsetting financial instruments*

The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position if, and only if:

- *currently has a legally enforceable right to set off the recognised amount; and*
- *intend either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.*

The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Company or the counterparty.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

g. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

h. Persediaan

Persediaan, terdiri dari bangunan rumah dan apartemen yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai terendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan biaya penjualan. Penyisihan penurunan nilai persediaan ditentukan berdasarkan peninjauan terhadap keadaan persediaan.

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi dalam konstruksi dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang, meliputi harga perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah serta biaya pinjaman yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan tanah. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah yang dibangun.

Biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke persediaan siap dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Perseroan akan melakukan revisi dan realokasi biaya jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

Biaya-biaya yang tidak berkaitan dengan proyek pengembangan lahan dan pembangunan rumah diakui sebagai beban pada saat terjadinya pada laporan laba rugi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and time deposits with original maturities of three months or less, and not used as collateral and not restricted in use.

h. Inventories

Inventories, consist of houses and apartments units ready for sale and buildings under construction, are stated at a lower cost or net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling expenses. Provision for impairment of inventories is made based on a review of the condition of the inventories.

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities. The capitalised costs under construction are allocated based on the number of saleable houses and apartments.

The acquisition cost of land for development is determined by the weighted-average method, consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development costs related to the land development activities and borrowing costs that are attributable to land development activities. The cost of land under development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable areas, is allocated based on the number of housing units built.

The cost of housing under construction is transferred to inventories available for sale when the construction is substantially completed.

A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Company will revise and reallocate the cost if there are fundamental changes during the construction.

Costs that are not related to land development projects and housing construction are recognised as expenses when incurred in the profit or loss.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

i. Tanah untuk dikembangkan

Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada. Tanah untuk dikembangkan tidak disusutkan.

Harga perolehan tanah untuk dikembangkan meliputi harga perolehan tanah, biaya-biaya langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan perolehan tanah serta biaya-biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah.

Biaya awal untuk memperoleh hak guna atas tanah diperhitungkan sebagai bagian dari harga perolehan, dan tidak disusutkan.

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai tanah siap dikembangkan. Perseroan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.

Tanah untuk dikembangkan diuji terhadap penurunan nilainya apabila terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Kerugian atas penurunan nilai diakui sebesar jumlah nilai tercatat aset yang melebihi jumlah terpulihannya.

j. Utang usaha dan utang lain-lain

Utang usaha dan utang lain-lain diakui sebesar nilai wajar pada saat pengakuan awalnya dan selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Utang usaha dan utang lain-lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

k. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan liabilitas kepada karyawan atas gaji dan bonus diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

i. Land for developments

Land for developments is stated at historical cost less impairment, if any. Land for developments is not depreciated.

The acquisition cost of land for development consists of the cost of land purchases, direct and indirect costs related to the land acquisition activities and borrowing costs in connection with the loan received for funding the acquisition of land.

Initial costs paid to obtain land use rights are considered to be part of the cost of land, and therefore they are not depreciated.

Land for development is transferred to inventories upon commencement of land development.

A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the land is ready for development. The Company will revise the cost if there is a change in the cost.

Land for development is reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount.

j. Trade and other payables

Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business). If not, they are presented as non-current liabilities.

k. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

k. Imbalan kerja (lanjutan)

Imbalan pascakerja

Perseroan mencatat kewajiban imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 tahun 2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja.

Liabilitas imbalan pensiun diakui pada laporan posisi keuangan sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan. Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris yang independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan imbal hasil obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang dimana imbalan akan dibayarkan dan memiliki jangka waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.

Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Keuntungan atau kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program imbalan pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.

Pesangon

Pesangon pemutusan kontrak kerja terutang ketika Perseroan memberhentikan hubungan kerja sebelum usia pensiun normal, atau ketika seorang pekerja menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela dengan kompensasi imbalan pesangon. Perseroan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja pada tanggal yang lebih awal antara: (i) ketika Perseroan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut dan (ii) ketika Perseroan mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon. Dalam hal menyediakan pesangon sebagai penawaran untuk mengundurkan diri secara sukarela, pesangon pemutusan kontrak kerja diukur berdasarkan jumlah karyawan yang diharapkan menerima penawaran tersebut. Imbalan yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan setelah periode pelaporan didiskontokan menjadi nilai kininya.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

k. *Employee benefits (continued)*

Post-employment benefits

The Company recognises its unfunded post-employment benefits obligations in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" and Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 35 Year 2021 on Certain Period Work Agreement, Outsourcing, Working Time and Resting Time, and Termination of Employment.

The pension benefit obligation recognised in the statements of financial position is the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period. The defined benefit obligation is calculated annually by independent actuaries using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using yield of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid, and that have terms to maturity approximating to the terms of the related pension obligation.

Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.

Gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognised in profit or loss when the curtailment or settlement occurs.

Termination

Termination benefits are payable when employment is terminated by the Company before the normal retirement date, or whenever an employee accepts voluntary redundancy in exchange for these benefits. The Company recognises termination benefits at the earlier of the following dates: (i) when the Company can no longer withdraw the offer of those benefits and (ii) when the Company recognises costs for a restructuring that is within the scope of IFAS No. 57 and involves the payment of termination benefits. In the case of an offer made to encourage voluntary redundancy, the termination benefits are measured based on the number of employees expected to accept the offer. Benefits falling due more than 12 months after the reporting date are discounted to their present value.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

I. Pengakuan pendapatan dan beban

Perseroan menerapkan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria berikut:
 1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak.
 2. Perseroan dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.
 3. Kontrak memiliki substansi komersial.
 4. Besar kemungkinan Perseroan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relative diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

I. Revenue and expense recognition

The Company has applied SFAS No. 72 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows:

1. Identify the contract with customers with certain criteria as follows:
 1. The contract has been agreed by the parties involved in the contract.
 2. The Company can identify the rights of relevant parties and the terms of payment for the goods or services to be transferred.
 3. The contract has commercial substance.
 4. It is possible that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. The transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct good or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost-plus margin.
5. Recognise revenue when the performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

I. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- a) Pada waktu tertentu (umumnya janji untuk mengalihkan barang ke pelanggan); atau
- b) Sepanjang waktu (umumnya janji untuk mengalihkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Perseroan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Perseroan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

Pendapatan diakui ketika Perseroan memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen diakui pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai dimana Perseroan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli;
- Perseroan tidak lagi memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan atau kendali efektif atas unit bangunan yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Perseroan; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi melebihi pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak akan direalisasi menjadi pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan".

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

I. Revenue and expense recognition (continued)

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

Revenue is measured based on the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

Revenue is recognised when the Company satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. The amount of revenue recognised is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Revenue from sales of houses and apartments is recognised when the following conditions are fulfilled:

- The sales process has been completed where the Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the building unit sold to the buyer;
- The Company has no ongoing substantial involvement with the building unit nor effective control over the building unit sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.

Payment of the transaction price differs for each contract. Contract asset is recognised when performance obligation satisfied is more than the payments by customer. Contract liability is recognised when the payment by the customer is more than the performance obligation satisfied. Contract liability will be recognised as revenue when the performance obligation has been satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Advance from customers".

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

I. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.

Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

m. Pajak penghasilan

PSAK No. 46 mengisyaratkan Perseroan untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan.

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi tahun berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas). Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain maupun di ekuitas.

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi diterapkan bahkan ketika pihak yang melakukan transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK No. 46 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perseroan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

Pajak kini

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

I. Revenue and expense recognition (continued)

Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to the cost of revenue upon recognition of revenue.

Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognised when incurred (*accrual basis*).

m. Income tax

SFAS No. 46 requires the Company to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognised in the statement of financial position, and the transactions and another event of the current period that are recognised in the financial statements.

The tax expense comprises current and deferred tax. Tax expense is recognised in the profit loss for the year, except to the extent that it relates to items recognised outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity). In this case, the tax is also recognised in other comprehensive income or in equity.

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognising losses.

Referring to SFAS No. 46 as mentioned above, final tax expense is no longer in scope of SFAS No. 46. Therefore, the Company has decided to present all of the final tax arising from transfer land and/or building right as final tax expenses.

Current tax

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

m. Pajak penghasilan (lanjutan)

m. Income tax (continued)

Pajak tangguhan

Deferred tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Deferred tax assets and liabilities are recognised for the future tax consequences attributable to differences between the financial statements carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective tax bases. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised for deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable income will be available in the future period against which the deductible temporary differences can be utilised.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam tahun ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir tahun pelaporan.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the years in which the liability is settled or the asset realised, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting years.

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

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perseroan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perseroan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Deferred tax assets and liabilities are written off when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis.

n. Sewa

n. Leases

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

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai (jika ada). Aset hak-guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap".

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika tarif tidak dapat segera ditentukan, di mana hal tersebut secara umum terjadi pada sewa dalam Perseroan, suku bunga pinjaman incremental penyewa digunakan, yaitu tarif yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi serupa dengan syarat dan ketentuan yang serupa. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu 12 bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas saldo liabilitas.

Perseroan tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:

- sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau
- sewa yang asetnya bernilai-rendah.

Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

o. Pinjaman

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

n. Leases (continued)

The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment (if any). Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term. Right-of-use assets are classified as part of "Fixed assets".

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If the rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases in the Company, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms and conditions. Each lease payment is allocated between the settlement portion of liability and finance cost.

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified in long-term liabilities except for those with maturities of 12 months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.

The Company does not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for:

- short-term leases that have a lease term of 12 months or less; or
- leases with low-value assets.

Payments under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.

o. Borrowings

Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method. Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting date.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Pinjaman (lanjutan)

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi aset kualifikasian ("qualifying asset"), dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada tahun terjadinya.

p. Penurunan nilai dari aset non-keuangan

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat terpulihkan. Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih lebih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat terpulihkan dari aset tersebut.

Nilai yang dapat terpulihkan adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah.

q. Kombinasi bisnis entitas sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang pengendalian. Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak awal periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

o. Borrowings (continued)

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fees are deferred until the draw-down occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is deferred as a prepayment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Borrowing costs, which are directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset, are capitalised until the asset is substantially completed. All other borrowing costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

p. Impairment of non-financial assets

Fixed assets and other non-current assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount.

Recoverable amount is the higher of its fair value less cost to sell and its value in use of the assets. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.

q. Business combination under common controls

Business combinations of entities under common control are accounted for using the pooling of interest method whereby assets and liabilities acquired in a business combination are recorded by the acquirer at their carrying amount. The difference between the amount transferred and the carrying amount is presented as additional paid-in capital and is not reclassified to profit or loss when control is lost. The pooling of interest method is applied as if the entities had been combined from the beginning of the period in which the combining entities were under common control.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

r. Segmen operasi

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

s. Modal saham

Saham biasa diklasifikasikan sebagai ekuitas. Tambahan biaya yang secara langsung terkait dengan penerbitan saham baru disajikan pada bagian ekuitas sebagai pengurang, sebesar jumlah yang diterima bersih setelah dikurangi pajak.

t. Laba per saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan.

r. Operating segment

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

s. Share capital

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

t. Earnings per share

Earnings per share is calculated by dividing profit for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

The preparation of the financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgements, estimations and assumptions that affect amounts reported in the financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. Management believes that the following disclosure has included a summary of considerations, estimates and significant assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Pengelompokan aset dan liabilitas keuangan

Perseroan menetapkan pengelompokan aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perseroan.

Menentukan biaya persediaan

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen.

Biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, yakni berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dibangun pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Manajemen akan melakukan revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi apabila terdapat perubahan mendasar pada izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung selama pengembangan.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan mencakup biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan baik langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah, ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Perpajakan

Perseroan beroperasi di bawah peraturan perpajakan di Indonesia. Pertimbangan yang signifikan diperlukan untuk menentukan provisi pajak penghasilan. Apabila keputusan final atas pajak tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan dicatat di laba rugi pada periode dimana hasil tersebut dikeluarkan.

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS

Classification of financial assets and liabilities

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 71. Accordingly, the financial assets and liabilities as accounted for in accordance with the Company's accounting policies.

Determining cost of inventories

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities.

The capitalised costs are allocated based on the number of saleable houses and apartments, which is based on the number of houses and apartments that can be built on the site plan and/or at the time a building approval permit is obtained. Management will revise and reallocate costs that have occurred if there are fundamental changes to the site plan and building approval permit during the constructions.

The acquisition cost of land for development consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development cost related to the land development activities, plus borrowing costs and the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Taxation

The Company operates under the tax regulations in Indonesia. Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will be recorded in profit or loss in the period in which such determination is made.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Determining employee benefits expense and obligation

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan Perseroan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun dan tingkat kematian. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perseroan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

The determination of the Company's obligations and expense for employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, annual salary increase rate, retirement age and mortality rate. Significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results can be different from the Company's assumptions. The Company believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| Kas | 184.967.880 | 3.685.431.800 | Cash on hand |
| Bank | | | Cash in banks |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 15.878.885.142 | 17.487.040.404 | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 1.903.273.597 | 171.950.305 | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 218.577.569 | 1.484.181.330 | PT Bank CIMB Niaga Tbk |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta) | 429.733.494 | 269.678.647 | Others (each below Rp 200 million) |
| Sub-jumlah | 18.615.437.682 | 19.412.850.686 | Sub-total |
| Deposito berjangka PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | - | 10.000.000.000 | Time deposits PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| Jumlah | 18.615.437.682 | 33.098.282.486 | Total |

Seluruh saldo kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah. Saldo rekening bank dan deposito ditempatkan pada bank-bank pihak ketiga.

All balances of cash and cash equivalents are denominated in Rupiah. Cash in banks and deposits are placed in third-party banks.

Tingkat suku bunga per tahun deposito berjangka berkisar 5,10% - 6,00%.

Interest rate per annum on time deposits ranges from 5.10% - 6.00%.

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, there are no cash and cash equivalents that are pledged as collateral and restricted.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 3.347.810.033 | 2.752.358.725 | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta) | 1.128.139.725 | 534.240.000 | Others (each below Rp 200 million) |
| Jumlah | 4.475.949.758 | 3.286.598.725 | Total |

Piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terdiri atas piutang terkait kegiatan penjualan rumah dan apartemen melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi.

Trade receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk comprise receivables related to sales of houses and apartments transactions through housing loans and retentions.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, seluruh saldo piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 15).

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the balance of receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk were pledged as collateral for bank loans (see Note 15).

7. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

7. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| PT Mega Mustika Putra | 4.828.416.517 | 4.828.416.517 | PT Mega Mustika Putra |
| Lain-lain | 1.293.083.065 | 239.128.233 | Others |
| Jumlah | 6.121.499.582 | 5.067.544.750 | Total |

Piutang lain-lain dari PT Mega Mustika Putra ("MMP") adalah terkait biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perseroan berdasarkan kerja sama pengelolaan dan pembangunan kawasan perumahan (lihat Catatan 27).

Other receivables from PT Mega Mustika Putra are related to land development costs and construction costs incurred by the Company based on cooperation in managing and developing residential areas (see Note 27).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.

Seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other receivables are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, tidak terdapat saldo piutang lain-lain yang dijaminkan.

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, there are no other receivables were pledged as collateral.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Rumah dan apartemen dalam penyelesaian | 165.123.753.017 | 170.424.792.190 | <i>Houses and apartments under constructions</i> |
| Lain-lain | - | - | <i>Others</i> |
| Jumlah | 165.123.753.017 | 170.424.792.190 | <i>Total</i> |
| Dikurangi: | | | <i>Less:</i> |
| - Bagian lancar | (116.260.188.756) | (120.966.124.135) | <i>Current portion -</i> |
| Bagian tidak lancar | 48.863.564.261 | 49.458.668.055 | <i>Non-current portion</i> |

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian bangunan rumah dan apartemen dalam pengembangan dan indikasi yang dapat menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023.

Management believes that there are no obstacles in the completion of houses and apartments under development and indication of impairment in the value of inventories as of 30 June 2024 and 31 December 2023.

Pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, sebagian bangunan persediaan rumah dan apartemen digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 15).

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, certain building inventories for houses and apartments were used as collateral for bank loans (see Note 15).

Pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp372.702.470 dan Rp4.561.027.920 dikapitalisasi ke dalam biaya persediaan.

During 30 June 2024 and 31 December 2023, interest expenses on bank loans amounted to Rp372,702,470 and Rp4,561,027,920, respectively, were capitalised into cost of inventories.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

9. LAND FOR DEVELOPMENT

Rincian tanah untuk dikembangkan berdasarkan proyek pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Details of land for development based on the project as of 30 June 2024 and 31 December 2023 are as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| Gria Mahakam City ("GMC") | 150.635.895.431 | 134.320.922.990 | Gria Mahakam City ("GMC") |
| Puri Artha Kencana ("PAK") | 55.917.742.894 | 58.270.139.744 | Puri Artha Kencana ("PAK") |
| Gria Panorama Cimanggung ("GPC") | 16.088.858.390 | 16.628.265.770 | Gria Panorama Cimanggung ("GPC") |
| Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES") | 15.349.495.738 | 14.935.532.657 | Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES") |
| Griya Indah Cibarusah ("GIC") | 11.308.314.089 | 11.308.314.089 | Griya Indah Cibarusah ("GIC") |
| The Valey of Esma ("TVE") | 10.608.965.191 | 10.155.248.410 | The Valey of Esma ("TVE") |
| Bukit Esma Cicalengka ("BEC") | 9.014.157.935 | 8.901.007.995 | Bukit Esma Cicalengka ("BEC") |
| Puri Epicentrum Karawang ("PEK") | 6.711.778.671 | 6.352.767.127 | Puri Epicentrum Karawang ("PEK") |
| Gria Panorama Sumedang ("GPS") | 498.324.379 | 392.971.279 | Gria Panorama Sumedang ("GPS") |
| Jumlah | 276.133.532.718 | 261.265.170.061 | Total |

Pada tanggal 30 Juni 2024, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perseroan adalah seluas 122 hektar dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 10 hektar, dan 112 hektar masih dalam proses pelepasan hak. Perseroan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") secara bertahap untuk tanah yang masih dalam bentuk Surat Pelepasan Hak dan dalam proses pelepasan hak.

As of 30 June 2024, total undeveloped land area owned by the Company covers 125 hectares with 10 hectares in form of Building Use Rights and 112 hectares are in the process of releasing rights. The Company is gradually obtaining Certificates of Building Right Title ("SHGB") for land in the form of a Letter of Right Release and in the process of releasing rights.

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

Management believes that there will be no issue in the process of obtaining the land certificates since all land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Selama periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp1.549.303.354 dan Rp4.263.639.151, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

During the period ended 30 June 2024 and 31 December 2023, interest expenses on bank loans amounted to Rp1,549,303,354 and Rp4,263,639,151, respectively, were capitalised into land for development.

Pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, sebagian tanah untuk dikembangkan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 15).

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, certain land for development were used as collateral for bank loans (see Note 15).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

| 30 Juni 2024/30 June 2024 | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| | Saldo awal/ Beginning balance | Penambahan/ Additions | Pengurangan/ Disposal | Reklasifikasi/ Reclassifications | Saldo akhir/ Ending balance | |
| Harga perolehan Pemilikan langsung | | | | | | Acquisition cost Direct owned |
| Peralatan dan perabot | | | | | | Office equipment and furnitures |
| Kantor | 361.119.325 | - | - | - | 361.119.325 | |
| Komputer | 551.127.300 | 16.750.000 | - | - | 567.877.300 | Computers |
| Kendaraan | 4.186.123.000 | - | - | - | 4.186.123.000 | Vehicles |
| Jumlah | 5.098.369.625 | 16.750.000 | - | - | 5.115.119.625 | Total |
| Akumulasi penyusutan Pemilikan langsung | | | | | | Accumulated depreciation Direct owned |
| Peralatan dan perabot | | | | | | Office equipment and furnitures |
| kantor | 203.122.832 | 15.453.004 | - | - | 218.575.836 | |
| Komputer | 282.481.478 | 29.700.500 | - | - | 312.181.979 | Computers |
| Kendaraan | 2.862.454.480 | 260.376.874 | - | - | 3.122.831.354 | Vehicles |
| Jumlah | 3.348.058.791 | 305.530.379 | - | - | 3.653.589.170 | Total |
| Nilai buku bersih | 1.750.310.835 | | | | 1.461.530.455 | Net book value |
| 31 Desember 2023/31 December 2023 | | | | | | |
| | Saldo awal/ Beginning balance | Penambahan/ Additions | Pengurangan/ Disposal | Reklasifikasi/ Reclassifications | Saldo akhir/ Ending balance | |
| Harga perolehan Pemilikan langsung | | | | | | Acquisition cost Direct owned |
| Peralatan dan perabot | | | | | | Office equipment and furnitures |
| kantor | 316.698.830 | 44.420.495 | - | - | 361.119.325 | |
| Komputer | 475.208.000 | 75.919.300 | - | - | 551.127.300 | Computers |
| Kendaraan | 4.166.030.000 | 20.093.000 | - | - | 4.186.123.000 | Vehicles |
| Jumlah | 4.957.936.830 | 140.432.795 | - | - | 5.098.369.625 | Total |
| Akumulasi penyusutan Pemilikan langsung | | | | | | Accumulated depreciation Direct owned |
| Peralatan dan perabot | | | | | | Office equipment and furnitures |
| kantor | 172.134.957 | 30.987.875 | - | - | 203.122.832 | |
| Komputer | 222.907.760 | 59.573.718 | - | - | 282.481.478 | Computers |
| Kendaraan | 2.341.700.730 | 520.753.750 | - | - | 2.862.454.480 | Vehicles |
| Jumlah | 2.736.743.447 | 611.315.343 | - | - | 3.348.058.790 | Total |
| Nilai buku bersih | 2.221.193.383 | | | | 1.750.310.835 | Net book value |

Seluruh penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (lihat Catatan 21).

All depreciation was allocated to general and administrative expenses (see Note 21).

Satu kendaraan milik Perseroan diasuransikan kepada PT Asuransi Astra Buana, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sejumlah Rp458.425.000. Aset tetap lainnya tidak diasuransikan.

One vehicle owned by the Company is insured to PT Asuransi Astra Buana, a third party, for a sum insured of Rp458,425,000. Other fixed assets are not insured.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023.

Management believes that there is no indication of changes in circumstances that may result in an impairment of the carrying amount of fixed assets as of 30 June 2024 and 31 December 2023.

Seluruh aset tetap yang ada pada tanggal pelaporan digunakan untuk menunjang aktivitas operasi Perseroan. Tidak terdapat aset-aset yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasional.

All fixed assets as of the reporting date are fully used to support the Company's operational activities. None of those assets are fully depreciated and still in use in operational activities.

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Perseroan.

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, there were no fixed assets that were temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Company.

Pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, Perseroan tidak mempunyai komitmen belanja modal.

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the Company had no capital expenditures commitment.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, saldo utang usaha - pihak ketiga masing-masing sebesar Rp1.476.913.321 dan Rp1.666.466.057, merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga sehubungan dengan pembelian material dan pekerjaan konstruksi.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah dan jatuh tempo kurang dari satu tahun.

11. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the balance of trade payables amounted to Rp1,476,913,321 and Rp1,666,466,057, respectively, represents payable to third-party suppliers and contractors in relation to the purchase of materials and construction works.

All trade payables are denominated in Rupiah and due in less than one year.

12. UTANG LAIN-LAIN

12. OTHER PAYABLES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|---------------------------------------|---|---|
| Pihak berelasi (lihat Catatan 23) | 33.722.382.501 | 33.722.382.501 | <i>Related parties (see Note 23)</i> |
| Pihak ketiga Kuasa pemilik lahan | 9.493.510.619 | 9.392.533.947 | <i>Third parties Representative of landowners</i> |
| Jumlah | 43.215.893.120 | 43.114.916.448 | Total |
| Dikurangi: - Bagian jangka pendek | (9.493.510.619) | (9.392.533.947) | <i>Less: Current portion -</i> |
| Bagian jangka panjang | 33.722.382.501 | 33.722.382.501 | Non-current portion |

Perseroan memiliki Surat Pengakuan Hutang yang jatuh tempo di tahun 2024 dan 2025, namun pihak pemilik tanah berhak menagih utang tersebut dengan seketika dan sekaligus jika Perseroan tidak memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Jika Direksi yang bertindak mewakili Perseroan dalam perjanjian Surat Pengakuan Hutang, meninggal dunia;
- Jika Perseroan dinyatakan pailit;
- Jika aset kekayaan Perseroan disita seluruhnya atau sebagian.

Perseroan telah melakukan pelunasan atas sebagian utang pembelian lahan sebesar Rp154.962.000.000 di tahun 2023 dan Rp439.000.000 di semester pertama 2024.

The Company has the debt acknowledgment agreement will mature in 2024 and 2025, nevertheless, the landowner has the right to collect the payable immediately and all at once if the Company does not fulfill the following conditions:

- If the Director acting on behalf of the Company in the debt acknowledgment agreement, passes away;
- If the Company is declared bankrupt;
- If the Company's assets are confiscated in whole or in part.

The Company has repaid partial of the payable for land purchase amounting to Rp154,962,000,000 in 2023 and Rp439,000,000 in first semester of 2024.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

12. OTHER PAYABLES - THIRD PARTIES (continued)

Rincian nilai kontraktual dan nilai wajar saldo utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga masing-masing pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The details of contractual value and fair value of long-term other payables - Third parties as of 30 June 2024 and 31 December 2023, respectively, are as follows:

| | 30 Juni 2024/30 June 2024 | | 31 Desember 2023/31 December 2023 | |
|--------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
| | Nilai kontraktual/ Contractual value | Nilai wajar/ Fair value | Nilai kontraktual/ Contractual value | Nilai wajar/ Fair value |
| TVE | 3.945.188.717 | 3.740.529.462 | 4.384.188.717 | 3.921.681.929 |
| AES | 3.800.000.000 | 3.583.824.327 | 3.800.000.000 | 3.408.071.749 |
| PEK | 2.300.000.000 | 2.169.156.830 | 2.300.000.000 | 2.062.780.269 |
| Jumlah/ Total | 10.045.188.717 | 9.493.510.619 | 10.484.188.717 | 9.392.533.947 |

Perseroan mengukur utang pembelian tanah tersebut dengan nilai wajar saat pengakuan awal, dan selanjutnya dengan biaya diamortisasi. Nilai wajar pinjaman didasarkan pada arus kas diskonto yang dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif atas utang tersebut.

The company measures the payables for the land purchases at fair value at initial recognition, and thereafter at amortised cost. The fair value of the payables is based on discounted cash flows calculated using the effective interest rate on the payables.

Amortisasi atas penyesuaian nilai wajar utang pembelian tanah dialokasikan sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp539.976.674 (2023: Rp38.834.280.306).

The amortisation of fair value adjustment on the payables for the land purchases were allocated as part of the cost of land for development amounted to Rp539,976,674 (2023: Rp38,834,280,306).

Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other payables are denominated in Rupiah.

13. AKRUAL

13. ACCRUALS

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| Konstruksi | 1.840.670.643 | 3.798.051.570 | Constructions |
| Gaji dan tunjangan | 880.417.413 | 887.514.586 | Salaries and allowances |
| Jasa tenaga ahli | 50.000.000 | 250.000.000 | Professional fees |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta) | 339.291.860 | 279.341.860 | Others (below than Rp 200 million each) |
| Jumlah | 3.110.379.916 | 5.214.908.016 | Total |

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PERPAJAKAN

14. TAXATION

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Beban pajak penghasilan | | | <i>Income tax expense</i> |
| Kini | 57.918.729 | 195.998.048 | <i>Current</i> |
| Tangguhan | - | (37.121.040) | <i>Deferred</i> |
| Penyesuaian | - | 88.769.495 | <i>Adjustments</i> |
| Beban pajak penghasilan | 57.918.729 | 247.646.503 | <i>Income tax expense</i> |

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak Perseroan dengan penghasilan kena pajak Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit before income tax of the Company and the Company's estimated taxable income for the period ended 30 June 2024 and 31 December 2023 is as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| Laba sebelum pajak penghasilan | 1.096.884.400 | 3.680.671.076 | <i>Profit before income tax</i> |
| Penyesuaian pajak: | | | <i>Fiscal adjustments:</i> |
| Penghasilan yang dikenakan pajak final | (26.044.457.821) | (48.307.742.801) | <i>Income subject to final tax</i> |
| Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final | 25.237.171.318 | 45.425.915.141 | <i>Expenses on income subject to final tax</i> |
| Kewajiban imbalan Kerja | - | 137.148.000 | <i>Employee benefit obligations</i> |
| Penghasilan neto pajak Perseroan | 289.597.897 | 935.991.416 | <i>Net taxable profit of the Company</i> |
| Beban pajak penghasilan kini | | | <i>Current income tax expenses</i> |
| - Fasilitas pajak 31e | 5.792.610 | 9.920.064 | <i>Tax facility 31e -</i> |
| - Tarif pajak 22% | 52.126.119 | 186.077.984 | <i>Tax rate at 22% -</i> |
| Jumlah beban pajak penghasilan kini | 57.918.729 | 195.998.048 | <i>Total current income tax expenses</i> |
| Dikurangi: Pajak dibayar di muka | - | - | <i>Less: Prepaid tax</i> |
| Kurang bayar pajak penghasilan badan | 57.918.729 | 195.998.048 | <i>Underpayment of corporate income tax payables</i> |

Sampai dengan tanggal 30 Juni 2024, Perseroan memiliki utang pajak penghasilan badan sebesar Rp57.918.729 yang merupakan utang pajak penghasilan badan semester pertama 2024.

As of 30 June 2024, Company has Corporate Income Tax Payable amount to Rp57,918,729 which is Corporate Income Tax Payable for first semester of 2024.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PERPAJAKAN (lanjutan)

Jumlah penghasilan kena pajak Perseroan di atas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan untuk tahun fiskal 2024 dan 2023 yang dilaporkan Perseroan kepada kantor pajak.

Undang-undang ("UU") Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing Perseroan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Berdasarkan UU yang berlaku, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

14. TAXATION (continued)

The amount of taxable income of the Company above is used as the basis for preparing the Annual Tax Return for the fiscal years 2024 and 2023 which the Company reports to the tax office.

The taxation laws of Indonesia require that each company submit tax returns on the basis of self-assessment. Under prevailing regulations, the Directorate General of Tax may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

15. PINJAMAN BANK

15. BANK LOANS

| Proyek Perumahan/ Housing Project | Jenis Fasilitas Kredit/ Type of Credit Facility | Jumlah Fasilitas/ Facility Amount | | Jumlah Pinjaman/ Loan Amount | | Jatuh Tempo/ Maturity Date | |
|---|--|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | | 30 Jun 2024/ 30 Jun 2024 | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 | 30 Jun 2024/ 30 Jun 2024 | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 | 30 Jun 2024/ 30 Jun 2024 | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | | | | | | | |
| NMG | Kredit Konstruksi/ Construction Credit | 68.900.000.000 | 68.900.000.000 | 17.527.000.000 | 17.044.000.000 | Maret / March 2028 | Juli/ July 2028 |
| | Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit | 6.500.000.000 | 6.500.000.000 | | | | |
| PEK | Kredit Konstruksi/ Construction Credit | 11.750.000.000 | 11.750.000.000 | 5.850.000.000 | 5.850.000.000 | Juni/ June 2025 | Agustus/ August 2025 |
| | Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit | 450.000.000 | 450.000.000 | | | | |
| BEC | Kredit Konstruksi/ Construction Credit | 12.300.000.000 | 12.300.000.000 | 3.420.600.000 | 4.914.000.000 | Maret / March 2028 | Juli/ July 2028 |
| | Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit | 2.100.000.000 | 2.100.000.000 | | | | |
| GPS | Kredit Konstruksi/ Construction Credit | 5.000.000.000 | 5.580.000.000 | 1.818.000.000 | 1.818.000.000 | Agustus/ August 2024 | Agustus/ August 2024 |
| | Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit | 900.000.000 | - | | | | |
| | Splitzing Sertifikat/ Certificate Splitzing | 100.000.000 | - | | | | |
| AES | Kredit Konstruksi/ Construction Credit | 7.000.000.000 | 7.000.000.000 | 2.095.000.000 | 3.143.000.000 | Juli/ July 2026 | Juli/ July 2026 |
| TVE | Kredit Konstruksi/ Construction Credit | 3.400.000.000 | 3.400.000.000 | 2.880.000.000 | 2.880.000.000 | Juli/ July 2026 | Juli/ July 2026 |
| | Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit | 500.000.000 | 500.000.000 | | | | |
| Jumlah/ Total | | | | 33.590.600.000 | 35.649.000.000 | | |
| Dikurangi/ Less: | | | | | | | |
| - Bagian jangka pendek/ Current portion | | | | (25.798.000.000) | (28.095.000.000) | | |
| Bagian jangka panjang/ Long-term portion | | | | 7.792.600.000 | 7.554.000.000 | | |

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

15. BANK LOANS (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

Fasilitas kredit yang diberikan BTN bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman berkisar 11% - 12% per tahun.

The credit facilities provided by BTN are non-revolving denominated in Rupiah and bear interest rates ranging from 11% - 12% per annum.

Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan dijamin dengan tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atas masing-masing proyek perumahan dan *personal guarantee* Perseroan.

The loan facilities obtained by the Company are secured by land and buildings that are standing and will stand on each housing project and the Company's personal guarantee.

- a. Menjaga kecukupan modal disetor minimal sebesar 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas.
- b. Pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, Perseroan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal disetor minimum yang diwajibkan.

- a. *Maintain a minimum capital adequacy of at least 10% of the loan at BTN until the credit is fully paid.*
- b. *As of 30 June 2024 and 31 December 2023, the Company has complied with the required minimum DER ratio and minimum capital adequacy.*

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak BTN, Perseroan tidak diperkenankan untuk, antara lain:

In connection with the loan agreement, without written approval from BTN, the Company is not permitted to, among others:

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang didanai BTN, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- b. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta.
- c. Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perseroan.
- d. Melakukan *merger* atau akuisisi.
- e. Melunasi hutang atau memberikan piutang kepada pemegang saham/Perseroan afiliasi/ grup Perseroan.
- f. Membubarkan Perseroan dan meminta dinyatakan pailit.
- g. Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga.
- h. Membagi deviden Perseroan.
- i. Memindahtangankan Perseroan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
- j. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening atas nama Perseroan di BTN.

- a. *Obtain credit facilities from other parties in connection with projects funded by BTN, except for loans from shareholders and common trade transactions.*
- b. *Being a guarantor and or guarantee assets.*
- c. *Change the Company's Articles of Association and Management.*
- d. *Perform merger or acquisition.*
- e. *Repayment debts or provide receivables to shareholders/ affiliated companies/ group companies.*
- f. *Dissolve the Company and request to be declared bankrupt.*
- g. *Renting the Company to third parties.*
- h. *Declaration for the Company's dividends.*
- i. *Transferring the Company in any form, by any means and under any name.*
- j. *Carry out sales transactions and project operations using an account other than an account in the name of the Company at BTN.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

15. BANK LOANS (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)
(lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)
(continued)

Pada tanggal 20 Maret 2023, Perseroan telah memperoleh Surat Keputusan yang diterbitkan oleh BTN yang memberikan persetujuan kepada Perseroan atas hal-hal berikut:

On 20 March 2023, the Company has obtained a Decree issued by BTN which giving an approval to the Company for as follows:

- 1) Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar Perseroan terkait dengan (i) Peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebagaimana yang tertuang dalam Prospektus Perseroan, serta perubahan jumlah dan struktur permodalan dan kepemilikan, sehubungan dengan rencana kapitalisasi agio saham, rencana penerbitan saham melalui konversi pinjaman dan rencana Penawaran Umum Perdana, (ii) Perubahan lain terkait pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana, antara lain perubahan nama Perseroan, perubahan status badan hukum Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka, perubahan jumlah dan struktur permodalan dan kepemilikan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta perubahan anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan anggaran dasar Perseroan Terbuka sesuai dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan dan undang-undang serta peraturan pasar modal yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan kegiatan Perseroan dalam hubungan dengan BTN.
- 2) Perseroan melakukan perubahan susunan direksi dan dewan komisaris Perseroan terkait dengan pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana.
- 3) Perseroan dapat membagikan deviden kepada pemegang saham Perseroan tanpa persetujuan BTN sepanjang Perseroan membukukan keuntungan dan tidak melanggar *financial covenant* sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian Kredit dan Addendum yang berlaku. Namun terkait memindahtangankan Perseroan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga harus dengan persetujuan BTN.
- 4) Perseroan melakukan pembayaran sebagian utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan menggunakan dana yang didapatkan dari pelaksanaan Penawaran Umum Perdana.

Pada tanggal 13 Juli 2023, Perseroan telah memperoleh surat yang diterbitkan oleh BTN yang menyetujui penghapusan pembatasan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan.

- 1) *The Company amend the Company's articles of association related to (i) Increase in authorised capital as well as issued and paid-up capital of the Company as stated in the Company's Prospectus, as well as changes in the amount and structure of capital and ownership, in connection with the plan to capitalise premium shares, the plan to issue shares through the conversion of loans and the plan for the Initial Public Offering, (ii) Other changes related to the implementation of the Initial Public Offering plan, including changes in the name of the Company, changes in the legal status of the Company from a Private Company to a Public Company, changes to the amount and structure of capital and ownership, aims and objectives and business activities of the Company and changes to the Company's articles of association to adjusted to the articles of association of the Public Company in accordance with the provisions of the Financial Services Authority and applicable capital market laws and regulations as long as they do not conflict with the aims and objectives of the Company's activities in relation to BTN.*
- 2) *The Company made changes to the composition of the Company's directors and board of commissioners related to the implementation of the Initial Public Offering plan.*
- 3) *The Company is able to distribute dividends to the Company's shareholders without BTN's approval as long as the Company records profits and does not violate the financial covenants as required in the applicable Credit Agreement and Addendum. However, regarding transferring the Company in any form or with any name and for any purpose to a third party should approved by BTN.*
- 4) *The Company repays certain of the Company's debt to the Company's shareholders using the funds obtained from the Initial Public Offering.*

On July 13 2023, the Company received a letter issued by BTN approving the removal of restrictions on dividend distribution to the Company's shareholders.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

15. BANK LOANS (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”) (continued)

Mutasi pinjaman bank adalah sebagai berikut:

The movements in bank loans are as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|---------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------|
| Pada awal periode | 35.649.000.000 | 41.836.517.607 | At beginning of the period |
| Penerimaan | 9.596.000.000 | 39.000.000.000 | Proceeds |
| Pembayaran | (11.654.400.000) | (45.187.517.607) | Payments |
| Pada akhir periode | 33.590.600.000 | 35.649.000.000 | At the end of the period |

16. MODAL SAHAM

16. SHARE CAPITAL

Susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders are as follows:

| Pemegang Saham | 30 Juni 2024 / 30 June 2024 dan/and | | 31 Desember 2023 / 31 December 2023 | | Shareholders |
|-------------------------|--|--|--|-------|-------------------------|
| | Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares | Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership | Jumlah Modal Saham/ Paid-up Capital | Total | |
| Khufran Hakim Noor | 3.486.806.674 | 47,27% | 69.736.133.480 | | Khufran Hakim Noor |
| Arvan Rivaldy R Siregar | 1.756.650.000 | 23,82% | 35.133.000.000 | | Arvan Rivaldy R Siregar |
| Anwal Arif Pamungkas | 299.150.000 | 4,06% | 5.983.000.000 | | Anwal Arif Pamungkas |
| Rustiana Irwati | 294.200.000 | 3,99% | 5.884.000.000 | | Rustiana Irwati |
| Mochammad Supriyadi | 63.100.000 | 0,86% | 1.262.000.000 | | Mochammad Supriyadi |
| Irwansyah Hakim Noor | 63.100.000 | 0,86% | 1.262.000.000 | | Irwansyah Hakim Noor |
| Masyarakat | 1.412.714.000 | 19,14% | 28.254.280.000 | | Public |
| Jumlah | 7.375.720.674 | 100% | 147.514.413.480 | | Total |

Berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH., M.Kn, No. 159 tanggal 25 Maret 2023 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham, para pemegang saham Perseroan menyetujui hal-hal berikut:

- Peningkatan modal dasar Perseroan dari Rp50.000.000.000 yang terbagi atas 50.000 saham, menjadi Rp100.000.000.000 yang terbagi atas 100.000 saham.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari Rp40.916.000.000 yang terbagi atas 40.916 saham, menjadi Rp97.000.000.000 terbagi atas 97.000 saham.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023.

Based on Notarial Deed No. 159 of Jimmy Tanal, SH., M.Kn., dated 25 March 2023 regarding the Statement of Shareholders Decision, the Company's shareholders approved the following:

- Increase in the Company's authorised capital from Rp50,000,000,000 divided into 50,000 shares, to Rp100,000,000,000 divided into 100,000 shares.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from Rp40,916,000,000 divided into 40,916 shares, to Rp97,000,000,000 divided into 97,000 shares.

The changes was approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 dated 27 March 2023.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan keputusan sirkuler para pemegang saham Perseroan yang diaktakan dengan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No 179 tanggal 29 Maret 2023, para pemegang saham Perseroan menyetujui perubahan modal saham antara lain:

- Perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp1.000.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp 20 per lembar saham.
- Peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp100.000.000.000 menjadi sebesar Rp388.000.000.000.
- Konversi perubahan pinjaman pemegang saham Perseroan senilai Rp96.086.480.967 menjadi pinjaman wajib konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi dengan ketentuan harus dilaksanakan oleh kreditur pemegang saham/penerima pengalihan piutang sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan yang sama dengan harga Penawaran Umum Perdana Saham.
- Penerbitan saham baru yang berasal dari konversi pinjaman pemegang saham menjadi saham berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi dengan jumlah sebanyak-banyaknya 800.725.000 saham, dengan nilai nominal minimal Rp20 per saham, sebagai Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi yang merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk saham baru yang ditawarkan kepada masyarakat.
Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 saham baru dengan nilai nominal minimal Rp20 per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan atau sebanyak-banyaknya 37,81% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum kepada publik ("Saham Baru"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan.

16. SHARE CAPITAL (continued)

Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarised by Notary Deed of Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No. 179 dated 29 March 2023, the Company's shareholders agreed the changes in share capital, among others:

- *Stock split of the par value of shares from Rp1,000,000 per share to Rp20 per share.*
- *Increase in the Company's authorised capital from Rp100,000,000,000 to Rp388,000,000,000.*
- *Conversion of changes to the Company's shareholder loan amounting to Rp96,086,480,967 into a mandatory convertible loan based on the Mandatory Convertible Shareholder Loan Agreement provided that it must be implemented by the shareholder creditor/transferee of receivables in accordance with the provisions of the Mandatory Convertible Shareholder Loan Agreement on the Conversion Implementation Date at a price the exercise is the same as the price of the Initial Public Offering.*
- *Issuance of new shares originating from the conversion of shareholder loans into shares based on the Mandatory Convertible Shareholders Loan Agreement with a maximum number of 800,725,000 shares, with a minimum nominal value of Rp20 per share, as the Implementation of the Mandatory Convertible Shareholders Loan Agreement which is an offer limited and does not include new shares offered to the public.*

Issuance of new shares will be issued from the Company's portfolio which represents a maximum of 9.31% of the total issued and fully paid-up capital in the Company on the Conversion Implementation Date with the conversion implementation price equal to the Company's Initial Public Offering price on the Indonesia Stock Exchange.
- *The Company's plan to conduct an Initial Public Offering through the issuance of shares in a maximum amount of 2,949,275,000 new shares with a minimum nominal value of Rp20 per share issued from the Company's portfolio or a maximum of 37.81% of the total issued and fully paid up capital in the Company after a Public Offering to the public ("New Shares"), to be offered at an offering price that will be determined by the Directors of the Company after obtaining written approval from the Board of Commissioners of the Company.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Perubahan status Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.

Berdasarkan keputusan para pemegang saham Perseroan yang diaktakan dengan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No 194 tanggal 21 Agustus 2023, para pemegang saham Perseroan menyetujui perubahan modal saham antara lain:

- Pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan sebanyak 800.720.674 saham atau senilai Rp16.014.413.480 kepada Khufuran Hakim Noor.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari sebelumnya 4.850.000.000 saham atau senilai Rp97.000.000.000 menjadi sebanyak 7.375.720.674 saham atau senilai Rp147.514.413.480 sehubungan dengan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan dan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0110410 tanggal 28 Agustus 2023.

16. SHARE CAPITAL (continued)

- Approved the Company's plan to list the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange.
- Change of company status from a Private Company to a Public Company.

Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarised by Notary Deed of Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No. 179 dated 29 March 2023, the Company's shareholders agreed the changes in share capital, among others:

- Exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan of 800,720,674 shares or Rp16,014,413,480 to Khufuran Hakim Noor.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from previously 4,850,000,000 shares or amounting to Rp97,000,000,000 to 7,375,720,674 shares or amounting to Rp147,514,413,480 in connection with the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loans and the initial public offering of shares to the public.

The change was approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0110410 dated 28 August 2023.

17. TAMBAHAN MODAL DISETOR

17. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Agio saham | | | Share premium |
| Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal | 99.156.067.487 | 99.156.067.487 | Conversion of shareholder loan into share capital |
| Selisih nilai transaksi restrukturasi entitas sepengendali | 37.000.000.000 | 37.000.000.000 | Difference in value from restructuring transactions of entities under common control |
| Hasil penawaran umum saham perdana | 116.416.000.000 | 116.416.000.000 | Initial Public Offering of share |
| Biaya emisi saham | (4.164.456.302) | (4.164.456.302) | Share issuance costs |
| Jumlah | 248.407.611.185 | 248.407.611.185 | Total |

Biaya emisi saham terdiri dari biaya jasa professional penunjang sebesar Rp3.635.720.000, biaya pendaftaran Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia dan Kustodian sebesar Rp347.515.000, dan biaya lain-lain sebesar Rp181.221.302.

Share issuance costs consist of fees of supporting professional amounting to Rp3,635,720,000, registration fees of Financial Services Authority, Indonesia Stock Exchange and custodian amounting to Rp347,515,000 and other related cost amounting to Rp181,221,302.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PENDAPATAN

18. REVENUES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Penjualan rumah dan apartemen | 25.894.320.000 | 17.766.935.000 | Sales of houses and apartments |
| Lain-lain | 215.696.675 | 223.851.925 | Others |
| Jumlah | 26.110.016.675 | 17.990.786.925 | Total |

Seluruh pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen berasal dari pelanggan individual pihak ketiga.

All revenue from sales of houses and apartments were from individual third-party customers.

19. BEBAN POKOK PENDAPATAN

19. COST OF REVENUES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Rumah dan apartemen | 17.687.456.676 | 13.134.079.606 | Houses and apartments |

Tidak terdapat transaksi dengan pemasok individual pihak ketiga yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan.

There are no transactions with individual third-party suppliers that exceed 10% of the cost of revenues.

20. BEBAN PENJUALAN

20. SELLING EXPENSES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Komisi | 1.413.286.250 | 1.007.420.188 | Commissions |
| Iklan dan promosi | 483.260.292 | 419.758.033 | Advertising and promotion |
| Lain-lain | 19.500.000 | 20.148.450 | Others |
| Jumlah | 1.916.046.542 | 1.447.326.671 | Total |

21. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

21. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Gaji dan tunjangan | 4.590.929.272 | 2.322.553.461 | Salaries and allowances |
| Utilitas kantor | 305.530.380 | 305.784.963 | Office utilities |
| Transportasi | 213.323.133 | 327.450.293 | Transportations |
| Penyusutan | 211.327.010 | 213.426.270 | Depreciation |
| Jasa tenaga ahli | 186.524.615 | 274.375.000 | Professional fees |
| Sewa | 67.830.480 | 203.293.200 | Lease |
| Perbaikan dan perawatan | 45.590.342 | 286.287.434 | Repair and maintenances |
| Jamuan dan donasi | 13.609.500 | 48.369.615 | Representation and donations |
| Lain-lain | - | 39.013.065 | Others |
| Jumlah | 5.634.664.732 | 4.020.553.301 | Total |

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dihitung dengan membagi laba dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

22. BASIC EARNINGS PER SHARE

Earnings per share are calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 30 Juni 2023/ 30 June 2023 | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--|
| Laba periode berjalan | 1.038.965.671 | (692.554.821) | <i>Profit for the period</i> |
| Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar (dalam unit saham) | 11.448.448.769 | 3.510.559.452 | <i>Weighted average number of shares outstanding (in unit of shares)</i> |
| Laba per saham dasar | 0,09 | (0,20) | Basic earnings per share |

23. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dengan rincian sebagai berikut:

23. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In its business activities, the Company carries out transactions with related parties as follows:

| Pihak Berelasi/ <i>Related parties</i> | Hubungan/ <i>Relationship</i> | Sifat Transaksi/ <i>Transaction nature</i> |
|---|---|---|
| Khufran Hakim Noor | Pemegang saham mayoritas/ <i>Majority shareholder</i> | Utang bunga dan sewa kantor/ <i>interest payables and office lease</i> |
| Direksi dan Komisaris | Personel manajemen kunci/ <i>Key management personel</i> | Kompensasi dan remunerasi/ <i>Compensation and remuneration</i> |

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 sebagai berikut:

The balances and transactions with related parties as of 30 June 2024 and 31 December 2023 are as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Utang lain-lain | | | Other payables |
| Khufran Hakim Noor | 33.722.382.501 | 33.722.382.501 | <i>Khufran Hakim Noor</i> |
| % terhadap total liabilitas | 37,85% | 36,85% | <i>% to total liabilities</i> |

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perseroan dan Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, sepakat untuk mengubah perjanjian pinjaman pemegang saham yang ada menjadi pinjaman wajib konversi (*mandatory convertible loan*) dimana pemegang saham diwajibkan untuk mengkonversikan seluruh utang pokok pinjaman sebesar Rp96.086.480.967 menjadi saham Perseroan pada saat penawaran saham perdana di Bursa Efek Indonesia. Pembayaran kembali utang bunga pinjaman sebesar Rp33.722.382.501 kepada pemegang saham menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan atau dibayarkan dengan sumber pembayaran lain dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal perjanjian perubahan ini.

On 27 March 2023, the Company and Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, agreed to amend the existing shareholder loan agreement into a mandatory convertible loan whereby the shareholder is required to convert all principal loans of Rp96,086,480,967 into the Company's shares upon the Initial Public Offering at the Indonesia Stock Exchange. Repayment of loan interest payable of Rp33,722,382,501 to shareholder using the funds obtained from the Company's Initial Public Offering or paid with other payment sources within 5 years from the date of this amendment agreement.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Pada tanggal 21 Agustus 2023, seluruh pinjaman wajib tersebut telah dikonversikan menjadi 800.725.000 saham kepada Khufran Hakim Noor (lihat Catatan 16).

23. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

On 21 August 2023, all of the mandatory loans were converted into 800,725,000 shares to Khufran Hakim Noor (see Note 16).

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Gaji dan tunjangan | | | Salaries and allowances |
| Dewan Komisaris | 469.000.000 | 443.000.000 | Board of Commissioners |
| Direksi | 1.798.468.800 | 1.925.284.800 | Directors |
| Jumlah gaji dan tunjangan | 2.267.468.800 | 2.368.284.800 | Total salaries and allowances |
| % terhadap beban umum dan administrasi | 40,24% | 28,31% | % to total general and administrative expenses |
| Beban sewa | | | Lease expenses |
| Khufran Hakim Noor | 60.000.000 | 120.000.000 | Khufran Hakim Noor |
| % terhadap beban umum dan administrasi | 1,06% | 1,43% | % to total general and administrative expenses |

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko

Risiko utama dari instrumen keuangan Perseroan adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko Perseroan untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Perseroan.

1) Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kas di bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Kas di bank dan deposito berjangka hanya ditempatkan pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Piutang usaha terutama merupakan piutang kepada BTN atas transaksi penjualan rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi. Manajemen yakin seluruh saldo piutang usaha dapat ditagih. Perseroan mengelola penagihan piutang lain-lain untuk meminimalkan eksposur risiko kredit.

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing aset keuangan dalam laporan posisi keuangan Perseroan.

24. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Risk management policies

The main risk of the Company's financial instruments are credit risk, liquidity risk and interest rate risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities.

1) Credit risk

Credit risk arises from cash in banks, trade receivables and other receivables. Cash in banks and time deposits are only placed in reputable and trusted banks. Trade receivables mainly represent receivables from BTN for sales of houses transactions through housing loans and retention. Management believes that all trade receivables balances are collectible. The Company manages the collection of other receivables to minimise credit risk exposure

The maximum risk of credit risk is reflected in the carrying amount of each financial asset in the Company's statement of financial position.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

24. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

a. Kebijakan-kebijakan management risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

2) Risiko likuiditas

2) Liquidity risk

Risiko likuiditas muncul dalam situasi dimana Perseroan mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati berarti menjaga kecukupan kas dan bank untuk memenuhi kebutuhan modal operasi. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau prakiraan dan arus kas aktual serta memantau profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Liquidity risk arises in situations where the Company has difficulties in obtaining funding. Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and banks to meet operating capital requirements. The Company manages liquidity risk by continuously monitoring the forecast and actual cash flows and monitoring the maturity profiles of financial assets and liabilities.

Perseroan bertujuan untuk menjaga fleksibilitas melalui dana kas yang memadai dan penempatan jangka pendek, serta ketersediaan pendanaan dalam bentuk jalur kredit yang memadai, terutama dari pihak berelasi.

The Company aims to maintain flexibility through adequate cash funds and short-term placements, and availability of funding in the form of adequate credit lines, particularly from the related party.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo per 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023:

The following table details financial liabilities analysed by maturity as of 30 June 2024 and 31 December 2023:

| | Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i> | Antara satu dan lima tahun/ <i>Between one and five years</i> | Lebih dari lima tahun/ <i>More than five years</i> | Arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan/ <i>Total contractual undiscounted cashflows</i> | |
|-------------------------|--|--|---|---|-------------------------|
| 30 Juni 2024 | | | | | 30 June 2024 |
| Utang usaha | 1.476.913.321 | - | - | 1.476.913.321 | Trade payables |
| Utang lain-lain | 9.493.510.619 | 33.722.382.501 | - | 43.215.893.120 | Other payables |
| Uang muka pelanggan | 6.129.400.187 | - | - | 6.129.400.187 | Advance from customers |
| Akrual | 3.110.379.916 | - | - | 3.110.379.916 | Accruals |
| Pinjaman bank | 25.798.000.000 | 7.792.600.000 | - | 33.590.600.000 | Bank loans |
| Jumlah | 46.008.204.043 | 41.514.982.501 | - | 87.523.186.544 | Total |
| 31 Desember 2023 | | | | | 31 December 2023 |
| Utang usaha | 1.666.466.057 | - | - | 1.666.466.057 | Trade payables |
| Utang lain-lain | 9.392.533.947 | 33.722.382.501 | - | 43.114.916.448 | Other payables |
| Uang muka pelanggan | 4.404.037.313 | - | - | 4.404.037.313 | Advance from customers |
| Akrual | 5.214.908.016 | - | - | 5.214.908.016 | Accruals |
| Pinjaman bank | 28.095.000.000 | 7.554.000.000 | - | 35.649.000.000 | Bank loans |
| Jumlah | 48.772.945.333 | 41.276.382.501 | - | 90.049.327.834 | Total |

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

24. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

3) Risiko tingkat suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Perseroan tidak terekspos terhadap risiko tingkat suku bunga dikarenakan seluruh pinjaman bank dan pinjaman pemegang saham dikenakan tingkat suku bunga tetap. Perseroan terus melakukan pemantauan secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

3) *Interest rate risk*

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. The Company is not exposed to interest rate risk due to all bank loans and shareholder loans bears fixed interest rate. The Company continues to closely monitor the possibility of changes in interest rates.

b. Manajemen permodalan

Tujuan Perseroan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kemampuannya untuk melanjutkan kelangsungan usahanya guna memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mempertahankan struktur permodalan yang optimal untuk mengurangi biaya modal. Perseroan secara berkala mengkaji dan mengelola struktur permodalannya untuk memastikan struktur modal dan imbal hasil yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan proyeksi profitabilitas, proyeksi arus kas operasi, dan proyeksi belanja modal. Perseroan terus menerima dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas.

b. *Capital management*

The Company's objectives when managing capital are to safeguard its ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. The Company periodically reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder return, taking into consideration the projected profitability, projected operating cash flows, and projected capital expenditures. The Company continues to receive financial support from its majority shareholder.

Secara periodik, Perusahaan melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Periodically, the Company conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use of the proceeds for more profitable investment.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas dan kecukupan modal disetor minimum terhadap hutang pinjaman bank. Tujuan Perseroan adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

Management also conducts capital monitoring by using certain measures of financial leverage such as debt to equity ratio and the minimum capital adequacy to bank loans. The purpose of Company is attempted to maintain the compliance as required by the lender.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

24. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The Company's debt-to-equity ratio as of 30 June 2024 and 31 December 2023 were as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Pinjaman bank | 33.590.600.000 | 35.649.000.000 | Bank loans |
| Jumlah pinjaman berbunga | 33.590.600.000 | 35.649.000.000 | Total interest bearing borrowings |
| Jumlah ekuitas | 385.506.050.025 | 384.467.084.354 | Total equity |
| Rasio pinjaman terhadap ekuitas | 0,09 | 0,09 | Debt to equity ratio |

Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The ratio of the Company's paid-in capital to bank loans as of 30 June 2024 and 31 December 2023 were as follows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Modal disetor dan ditempatkan | 147.514.413.480 | 147.514.413.480 | Issued and fully paid capital |
| Pinjaman bank | 33.590.600.000 | 35.649.000.000 | Bank loans |
| Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank | 4,39 | 4,14 | Paid-in capital to bank loans ratio |

c. Estimasi nilai wajar

c. Fair value estimation

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

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan Perseroan yang jatuh tempo kurang dari satu tahun diasumsikan mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek.

The carrying amounts of the Company's financial assets and liabilities with a maturity of less than one year are assumed to approximate their fair values due to their short-term maturity.

Nilai tercatat dari pinjaman bank jangka panjang kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

The carrying amount of long-term bank loans approximates their fair value due to the interest rates are reassessed periodically.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. INFORMASI SEGMENT

25. SEGMENT INFORMATION

Segmen usaha

Business segment

Perseroan beroperasi hanya dalam satu segmen usaha yaitu pengembang real estat. Tidak ada komponen dari Perseroan yang terlibat secara terpisah dalam aktivitas bisnis ataupun yang informasi keuangannya dapat dipisahkan.

The Company operates in only one business segment, real estate developers. No component of the Company is involved separately in any business activity or whose financial information can be separated.

Wilayah geografis

Geographical segment

Perseroan beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan operasi dilakukan di wilayah Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

The Company operates and is registered in Indonesia. All operational activities are carried out in the territory of Indonesia with domestic customers.

30 Juni 2024/30 June 2024

| | Kalimantan Timur/ East Kalimantan | Jawa Barat/ West Java | Lain-lain/ Others | Jumlah/ Total | |
|---|---|--------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Pendapatan | 19.365.430.000 | 6.528.890.000 | 215.696.675 | 26.110.016.675 | Revenues |
| Beban pokok pendapatan | (13.689.939.347) | (3.997.517.329) | - | (17.687.456.676) | Cost of revenues |
| Hasil segmen | 5.675.490.653 | 2.531.372.671 | 215.696.675 | 8.422.559.999 | Segment result |
| Beban usaha yang dapat dialokasikan | (942.231.250) | (307.055.000) | - | (1.249.286.250) | Allocated operating expenses |
| Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan | | | | (6.301.425.024) | Unallocated Operating expenses |
| Laba operasi | | | | 871.848.725 | Operating profit |
| Aset segmen | 195.198.816.312 | 264.716.720.982 | - | 459.915.537.294 | Segment assets |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan | | | | 14.691.217.403 | Unallocated Segment assets |
| Jumlah aset | | | | 474.606.754.697 | Total assets |

31 Desember 2023/31 December 2023

| | Kalimantan Timur/ East Kalimantan | Jawa Barat/ West Java | Lain-lain/ Others | Jumlah/ Total | |
|---|---|--------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Pendapatan | 32.244.250.000 | 9.719.445.000 | 6.000.000.000 | 47.963.695.000 | Revenues |
| Beban pokok pendapatan | (23.187.468.694) | (7.529.553.504) | (2.500.000.000) | (33.217.022.198) | Cost of revenues |
| Hasil segmen | 9.056.781.306 | 2.189.891.496 | 3.500.000.000 | 14.746.672.802 | Segment result |
| Beban usaha yang dapat dialokasikan | (2.514.994.798) | (832.581.872) | - | (3.347.576.670) | Allocated operating expenses |
| Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan | | | | (9.600.113.122) | Unallocated Operating expenses |
| Laba operasi | | | | 1.798.983.010 | Operating profit |
| Aset segmen | 173.188.544.216 | 225.521.194.364 | 32.980.223.671 | 431.689.962.251 | Segment assets |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan | | | | 44.292.561.108 | Unallocated Segment assets |
| Jumlah aset | | | | 475.982.523.359 | Total assets |

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. KOMITMEN

Pada 30 Juni 2024, Perseroan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sejumlah Rp26.508.699.975 (2023: Rp19.105.807.468) dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 2,5 tahun sebesar Rp300.000.000 (2023: 3 tahun sebesar Rp360.000.000).

26. COMMITMENTS

As of 30 June 2024, the Company has several housing development contracts amounted to Rp26,508,699,975 (2023: Rp19,105,807,468) and office lease commitment for a period of 2,5 years amounted to Rp300,000,000 (2023: 3 years amounted to Rp360,000,000).

27. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerja Sama – PT Mega Mustika Putra (“MMP”)

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 21, tanggal 31 Agustus 2021, Perseroan mengadakan kerja sama dengan MMP untuk mengelola dan membangun bidang-bidang tanah yang dimiliki MMP menjadi kawasan perumahan dengan jumlah rumah sebanyak 245 unit dan kavling sebanyak 2.002 unit. Perseroan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah. Sebagai imbalannya, Perseroan akan menerima keuntungan sebesar 60% dari keuntungan proyeksi keuangan bersama. Perjanjian kerja sama ini akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan bersama.

27. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Joint Agreement – PT Mega Mustika Putra (“MMP”)

Based on the joint agreement by Notary Anniesa, S.H., M.Kn., No. 21, dated 31 August 2021, the Company entered into a partnership with MMP to manage and develop plots of land owned by MMP into residential areas totaling to 245 houses and 2,002 lots. The Company is responsible for the construction and marketing of the houses. In return, the Company will receive a profit of 60% of the projected joint financial profits. This joint agreement will expire on 31 December 2026 and can be extended based on mutual agreement.

Perjanjian Kerja Sama – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”)

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22, tanggal 18 Maret 2022, Perseroan mengadakan kerja sama dengan BKMA, pengembang perumahan The Benison Residence Pekanbaru, untuk mengelola dan membangun bidang-bidang tanah yang dimiliki BKMA menjadi kawasan perumahan dengan jumlah rumah sebanyak 130 unit. Perseroan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah serta melakukan penyertaan modal sebesar Rp1.500.000.000 yang akan dipergunakan untuk kepentingan proyek perumahan. Sebagai imbalannya, Perseroan akan menerima keuntungan sebesar 53% dari keuntungan yang diperoleh setelah modal penyertaan Perseroan telah balik modal. Perjanjian kerja sama ini akan berakhir apabila seluruh unit rumah terjual atau selambat-lambatnya sampai tanggal 18 November 2024 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan bersama.

Joint Agreement – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”)

Based on the joint agreement by Notary Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22 dated 18 March 2022, the Company entered into a partnership with BKMA, a housing developer of The Benison Residence Pekanbaru, to manage and develop plots of land owned by BKMA into residential areas with a total of 130 houses. The Company is obligated for the construction and marketing of houses as well as investing in capital of Rp1,500,000,000 which will be used for housing projects. In return, the Company will receive a profit of 53% of the profits earned after the Company's investment has returned. This joint agreement will expire when all housing units are sold or no later than 18 November 2024 and can be extended based on mutual agreement.

Pada bulan Desember 2023, Perseroan dan BKMA sepakat untuk mengakhiri perjanjian kerja sama ini (lihat di Catatan 8).

In December 2023, the Company and BKMA agreed to terminate the cooperation agreement (see Note 8).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. TRANSAKSI NON-KAS

28. NON-CASH TRANSACTIONS

Informasi tambahan untuk aktivitas investasi dan pendanaan non-kas yang signifikan dalam laporan arus kas:

Significant non-cash investing and financing activities supplementary information for cash flows:

| | 30 Juni 2024/ 30 June 2024 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|--|---------------------------------------|---|---|
| Penambahan modal disetor melalui konversi pinjaman pemegang saham | - | 96.086.480.967 | <i>Addition of share capital through conversion of shareholder loans</i> |
| Peningkatan modal disetor melalui kapitalisasi agio saham | - | 56.084.000.000 | <i>Increase of share capital through capitalisation of share premium</i> |
| Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar | 539.976.674 | 38.834.280.306 | <i>Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation</i> |
| Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman | 1.922.005.824 | 8.824.667.071 | <i>Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost</i> |
| Penambahan persediaan melalui reklasifikasi dari piutang lain-lain | - | 4.678.878.483 | <i>Addition of inventories through reclassification from other receivables</i> |