

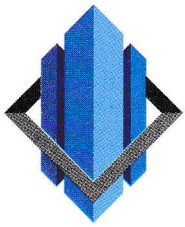
PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk

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

30 September 2023/
30 September 2023

Daftar Isi/ *Table of Contents*

	Halaman/ Page
Surat Pernyataan Direksi / <i>Directors' Statement</i>	
Laporan Keuangan Interim / <i>Interim Financial Statements</i>	
Laporan Posisi Keuangan Interim / <i>Interim Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Interim / <i>Interim Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	3
Laporan Perubahan Ekuitas Interim / <i>Interim Statements of Changes in Equity</i>	4
Laporan Arus Kas Interim / <i>Interim Statements of Cash Flows</i>	6
Catatan atas Laporan Keuangan Interim / <i>Notes to Interim Financial Statements</i>	7 - 50



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 SEPTEMBER 2023 DAN
31 DESEMBER 2022 SERTA
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2023 DAN 2022**

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 SEPTEMBER 2023 AND 31 DECEMBER 2022
AND FOR THE NINE-MONTH PERIODS ENDED
30 SEPTEMBER 2023 AND 2022**

We, the undersigned:

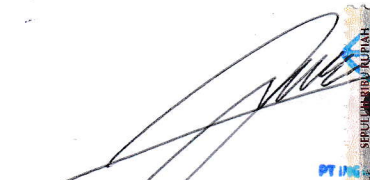
- : Khufuran Hakim Noor
: Direktur Utama/ President Director
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
: Tangerang - Indonesia
- : Hugofeber Parluhutan
: Direktur Keuangan/ Finance Director
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
: Tangerang - Indonesia

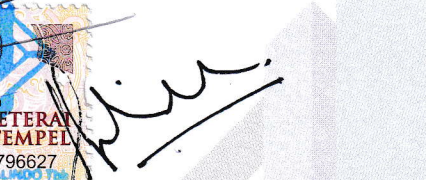
declare that:

- 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
Direktur Utama/ President Director


Hugofeber Parluhutan
Direktur Keuangan/ Finance Director

Tangerang, 27 Oktober/ October 2023

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	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
ASET				ASSETS
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	3f, 5	55.515.901.884	7.761.536.872	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak ketiga	3g, 6	4.759.540.000	4.679.578.500	Third parties -
Piutang lain-lain				Other receivables
- Pihak ketiga	3g, 7	12.492.655.287	7.780.371.954	Third parties -
Persediaan	3h, 8	122.969.872.610	107.197.509.554	Inventories
Biaya dibayar dimuka dan uang muka		105.158.621	70.856.321	Prepayments and advances
Jumlah aset lancar		195.843.128.402	127.489.853.201	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Persediaan	3h, 8	53.893.106.791	46.489.141.433	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	3i, 9	236.298.611.582	217.227.655.694	Land for development
Aset tetap	3j, 10	1.884.634.421	2.221.193.383	Fixed assets
Aset pajak tangguhan		116.068.480	116.068.480	Deferred tax assets
Aset tidak lancar lainnya		57.774.311	57.774.311	Other non-current assets
Jumlah aset tidak lancar		292.250.195.585	266.111.833.301	Total non-current assets
JUMLAH ASET		488.093.323.987	393.601.686.502	TOTAL ASSETS

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

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha - Pihak ketiga	3k,11	1.320.755.425	3.715.129.470	Trade payables - Third parties
Utang lain-lain - Pihak ketiga	3k, 12	276.993.886	1.292.656.529	Other payables - Third parties
Utang pajak				Tax payables
- Pajak penghasilan badan	3n	88.769.495	144.538.531	Corporate income tax -
- Pajak lainnya		253.229.446	151.949.373	Other taxes -
Uang muka pelanggan		4.567.851.401	3.089.696.511	Advance from customers
Akrual	13	47.442.216.997	37.550.577.173	Accruals
Bagian jangka pendek:				Current portion:
- Pinjaman bank	14	15.408.500.000	41.836.517.607	Bank loans -
Jumlah liabilitas jangka pendek		69.358.316.650	87.781.065.194	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Pinjaman bank	14	25.111.500.000	-	Bank loan
Utang lain-lain - Pihak ketiga	12	9.122.545.611	126.838.464.924	Other payables - Third parties
Pinjaman pemegang saham	21	-	96.086.480.968	Shareholder loans
Kewajiban imbalan kerja	3l	559.168.000	559.168.000	Employee benefit obligations
Jumlah kewajiban jangka Panjang		34.793.213.611	223.484.113.892	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		104.151.530.261	311.265.179.086	Total liabilities
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	15			Share capital
Modal dasar 19.400.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 20 per saham (2022: 50.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham), Modal ditempatkan dan disetor penuh 7.375.720.674 saham dengan nilai nominal Rp 20 per saham (2022: 40.916 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham).		147.514.413.480	40.916.000.000	Authorized 19.400.000.000 share with par value of Rp 20 per share (2022: 50.000 share with par value of Rp 1.000.000 per share), issued and fully paid capital 7.375.720.674 share with par value of Rp 20 per share (2022: 40.916 share with par value of Rp 1.000.000 per share).
Tambahan modal disetor - Bersih	16	248.407.611.185	56.084.000.000	Additional paid-in capital – Net
Penghasilan Komprehensif Lain		-	-	Other Comprehensive Income
Saldo laba		(11.980.230.939)	(14.663.492.584)	Retained earnings
Jumlah ekuitas		383.941.793.726	82.336.507.416	Total equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		488.093.323.987	393.601.686.502	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Laporan Laba Rugi
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada
Tanggal 30 September 2023

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Statements of Profit or Loss
For the Nine Month Period Then Ended
30 September 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	September/ September 2023	September/ September 2022	
Pendapatan	3m, 17	33.281.961.061	17.017.982.565	Revenues
Beban pokok pendapatan	3m, 18	(22.046.329.777)	(10.971.464.120)	Cost of revenues
Labanya kotor		11.235.631.284	6.046.518.445	Gross profit
Beban penjualan	3m	(2.542.917.359)	(1.178.105.039)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	3m, 19	(6.083.506.606)	(5.433.914.390)	<i>General and administrative expenses</i>
Pendapatan lain-lain		298.973.701	125.577.285	<i>Other income</i>
Beban lain-lain		(136.149.882)	(67.933.509)	<i>Other expenses</i>
Labanya (rugi) sebelum pajak penghasilan		2.772.031.138	(507.857.208)	<i>Profit (loss) before income tax</i>
Pajak penghasilan	3n	(88.769.495)	(17.971.360)	<i>Income tax</i>
Labanya (rugi) periode berjalan		2.683.261.643	(525.828.568)	<i>Profit (loss) for the period</i>
Penghasilan komprehensif lain		-	-	<i>Other comprehensive income</i>
Jumlah labanya (rugi) komprehensif periode berjalan		2.683.261.643	(525.828.568)	Total comprehensive income (loss) for the period
Labanya per saham dasar	3t, 20	0,52	(0.47)	<i>Basic earnings per share</i>

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

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2023

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Statements of Changes in Equity
For the Nine Month Period Then Ended 30 September 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal dasar/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid- in capital	Ekuitas merging entities/ Equity of merging entities	Saldo laba/ (Akumulasi kerugian)/ Retained earnings/ (Accumulated losses)	Jumlah/ Total	
Saldo per 31 Desember 2021		30.000.000.000	-	34.036.471.430	(13.579.948.062)	50.456.523.368	Balance as of 31 December 2021
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi setoran modal		10.916.000.000	19.084.000.000	-	-	30.000.000.000	Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		-	37.000.000.000	(34.036.471.430)	(2.963.528.570)	-	Difference in value from restructuring transactions of entities under common control
Rugi periode berjalan		-	-	-	(525.828.568)	(525.828.568)	Loss for the period
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan, setelah pajak		-	-	-	-	-	Other comprehensive income for the period, net of tax
Jumlah laba komprehensif periode berjalan		-	-	-	(525.828.568)	(525.828.568)	Total comprehensive income for the period
Saldo per 30 September 2022		40.916.000.000	56.084.000.000	-	(17.069.305.200)	79.930.694.800	Balance as of 30 September 2022

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

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2023

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Statements of Changes in Equity
For the Nine Month Period Then Ended 30 September 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal dasar/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid- in capital	Ekuitas merging entities/ Equity of merging entities	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
Peningkatan modal dari kapitalisasi agio saham		56.084.000.000	(56.084.000.000)	-	-	-	Increase of capital shares through capitalization of share premium
Penerimaan dari Penawaran Umum Perdana Saham		34.500.000.000	172.500.000.000	-	-	207.000.000.000	Proceed from Initial Public Offering
Konversi pinjaman pemegang saham		16.014.413.480	80.072.067.487	-	-	96.086.480.967	Conversion of shareholder loan
Biaya emisi saham		-	(4.164.456.302)	-	-	(4.164.456.302)	Share issuance costs
Laba periode berjalan		-	-	-	2.683.261.645	2.683.261.645	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan, setelah pajak		-	-	-	-	-	Other comprehensive income for the period, net of tax
Jumlah laba komprehensif periode berjalan		-	-	-	2.683.261.645	2.683.261.645	Total comprehensive income for the period
Saldo per 30 September 2023		147.514.413.480	248.407.611.185	-	(11.980.230.939)	383.941.793.726	Balance as of 30 September 2023

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

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Laporan Arus Kas
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada
Tanggal 30 September 2023

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO
Statements of Cash Flows
For the Nine Month Period Then Ended
30 September 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	September/ September 2023	September/ September 2022	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	33.387.497.922	20.730.423.440	Receipts from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya	47.930.060	125.577.285	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok	(19.704.368.387)	(16.192.326.941)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(3.730.948.217)	(3.771.000.173)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(3.786.082.761)	(2.457.471.655)	Payments to other operating activities
Kas yang diperoleh dari/ (digunakan untuk) operasi	6.214.028.617	(1.564.798.044)	Cash received from/ (used in) operations
Penerimaan bunga	251.043.641	25.907.128	Received of interest
Pembayaran pajak penghasilan badan	(144.538.531)	-	Payments of income tax
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi	6.320.533.727	(1.538.890.916)	Net cash received from/ (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flow from investing activities
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan	(159.963.203.616)	(17.020.976.749)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap	(121.991.191)	(68.548.299)	Addition to fixed assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(160.085.194.807)	(17.089.525.048)	Net cash used in investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan dari Penawaran Umum Perdana Saham	207.000.000.000	-	Received from Initial Public Offering of Shares
Pembayaran biaya emisi saham	(4.164.456.302)	-	Payment of share issuance costs
Pembayaran utang bank	(40.316.517.606)	(5.826.750.000)	Payment of bank loans
Penerimaan pinjaman bank	39.000.000.000	8.000.000.000	Proceeds from bank loans
Penerimaan pinjaman pemegang saham	-	13.317.654.135	Proceeds from shareholder loans
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	201.519.026.092	15.490.904.135	Net cash generated from financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas	47.754.365.012	(3.137.511.829)	Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal periode	7.761.536.872	16.068.640.181	Cash and cash equivalents at beginning of the period
Kas dan setara kas akhir periode	55.515.901.884	12.931.128.352	Cash and cash equivalents at end of the period

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

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Ingrid Pratama Capitalindo ("Perusahaan") 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. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 179 tanggal 29 Maret 2023, sehubungan dengan perubahan nilai nominal saham, peningkatan modal dasar Perusahaan, konversi perubahan pinjaman pemegang saham, serta perubahan status Perusahaan dari perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0019057.AH.01.02. TAHUN 2023 tanggal 29 Maret 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan bergerak di bidang real estat.

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

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

Perusahaan tidak memiliki induk perusahaan. Khufan Hakim Noor merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan memiliki karyawan masing-masing sebanyak 66 dan 63 orang (tidak diaudit).

1. GENERAL

a. *Establishment and General Information*

PT Ingrid Pratama Capitalindo (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. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 179, dated 29 March 2023 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., in connection with changes in the nominal value of shares, increase in the Company's authorised capital, conversion of changes to the Company's shareholder loan, and Change of company status from a Private Company to a Public Company. 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-0019057.AH.01.02.TAHUN 2023 dated 29 March 2023.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is engaged in real estate.

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

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

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

As at 30 September 2023 and 31 December 2022 dan 2021, the Company has 66 and 63 employees, respectively (unaudited).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 31 Juli 2023, Perusahaan memperoleh Surat Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-201/D.04/2023 untuk Perusahaan melakukan Penawaran Umum Saham Perdana dan Konversi Pinjaman Pemegang Saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 8 Agustus 2023 sebanyak 2.525.720.674 lembar saham Biasa yang terdiri dari 800.720.674 lembar Saham Biasa untuk Konversi Pinjaman Pemegang Saham dan 1.725.000.000 lembar Saham Biasa untuk Penawaran umum saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 20 (nilai penuh) per saham dengan harga penawaran Rp 120 (nilai penuh) per saham.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari penerbitan saham terhadap nilai nominalnya adalah sebesar Rp 192,323,611,185 dicatat dalam akun "Tambahkan Modal Disetor" setelah dikurangi jumlah biaya emisi saham sebesar Rp 4.164.456.302 (Catatan 16).

Seluruh saham Perusahaan tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

c. Dewan Komisaris, Dewan Direksi, dan Komite Audit

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

2023		2022	
Komisaris	Arvan Rivaldy R Siregar	Arvan Rivaldy R Siregar	Commissioner
Komisaris Independen	Gunawan Wisaksono		Independent Commissioner
Direktur Utama	Khufran Hakim Noor	Khufran Hakim Noor	President Director
Direktur	Mochammad Supriyadi	Mochammad Supriyadi	Director
Direktur	Irwansyah Hakim Noor	Irwansyah Hakim Noor	Director
Direktur	Hugofeber Parluhutan		Director

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan tentang Pembentukan Komite Audit Perusahaan Nomor: 1463/IPC-HO/III/2023 tertanggal 28 Maret 2023, Dewan Komisaris Perusahaan menetapkan susunan anggota Komite Audit Perusahaan yang berlaku efektif sejak tanggal 28 Maret 2023 sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua
 Anggota
 Anggota

Gunawan Wisaksono
 Grace Octavia, SE., Ak., CPA., CA.
 Arif Wahyadi S.E., Ak., CA., CPA

Chairman
 Member
 Member

1. GENERAL (continued)

b. The Company's Public Offering of Shares

On 31 July 2023, the Company received the effective statement from Financial Services Authority No. S-201/D.04/2023 to the Company's an Initial Public Offering of Shares and Mandatory Convertible Loan conversion which in Indonesia Stock Exchange on 8 August 2023 totalling to 2,525,720,674 shares which consist of 800,720,674 shares for Mandatory Convertible Loan Conversion and 1,725,000,000 shares for Initial Public offering to the public with par value of Rp 20 (full amount) per share with initial offering price of Rp 120 (full amount) per share.

The excess amount received from the issuance of shares over its par value amounting to Rp 192,323,611,185 is recorded in the "Additional Paid-in Capital" account, after deducting share issuance costs of Rp 4,164,456,302 (Note 16).

All of the Company's shares are listed in Indonesian Stock Exchange.

c. Board of Commissioners, Directors, and Audit Committee

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors was as follows:

Based on the Decree of the Company's Board of Commissioners regarding the Establishment of the Company's Audit Committee No: 1463/IPCHO/ III/2023 dated 28 March 2023, the Company's Board of Commissioners determined the composition of the Company's Audit Committee members which became effective from 28 March 2023 until the end of the Board of Commissioner's term of office. The Company's Commissioners are as follows:

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

d. Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan ini yang diselesaikan pada tanggal 27 Oktober 2023.

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

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2022

Penerapan dari perubahan standar dan interpretasi akuntansi atas standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022 dan relevan bagi Perusahaan namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan tahun berjalan:

- Amandemen PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- Amandemen PSAK No. 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan"
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 69 "Agrikultur"
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan"
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 73 "Sewa"

Amandemen, penyesuaian tahunan dan penerbitan baru atas standar-standar akuntansi yang akan berlaku efektif untuk tahun-tahun buku berikut:

1 Januari 2023

- Amendemen PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amendemen PSAK No. 16 "Aset Tetap"
- Amendemen PSAK No. 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan"
- Amandemen PSAK No. 46 "Pajak Penghasilan"

1 Januari 2025

- PSAK No. 74 "Kontrak Asuransi"

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih mempelajari dampak potensial yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian tahunan standar akuntansi tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perusahaan.

1. GENERAL (continued)

d. Responsibility on Financial Statements

The Company's management is responsible for the preparation of these financial statements and notes to financial statements which were completed on 27 October 2023.

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

Effective for the financial year starting 1 January 2022

The implementation of the following revised accounting standards and interpretation of the accounting standards which are effective from 1 January 2022 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. 22 "Business Combination"
- Amendment to SFAS No. 57 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets about Onerous Contracts"
- Annual improvements on SFAS No. 69 "Agriculture"
- Annual improvements on SFAS No. 71 "Financial Instruments"
- Annual improvements on SFAS No. 73 "Leases"

The amendments, annual improvements and the issuance of new accounting standards which will be effective for the following financial years:

1 January 2023

- Amendment to SFAS No. 1 "Presentation of Financial Statements"
- Amendment to SFAS No. 16 "Fixed Assets"
- Amendment to SFAS No. 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error"
- Amendment to SFAS No. 46 "Income Tax"

1 January 2025

- SFAS No. 74 "Insurance Contracts"

Until the authorisation date of the financial statements, the Company is still evaluating the potential impacts of these new standards, amendments and annual improvements to the accounting standards to the Company's financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan interim disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

b. Dasar Penyusunan

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 yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk periode yang berakhir 30 September 2023 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022.

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 Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan pada Catatan 4.

c. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi

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

1. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

- i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
- ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
- iii. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The interim financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

b. Basis of Preparation

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 adopted in the preparation of the financial statements for the period ended 30 September 2023 are consistent with those adopted in the preparation of the financial statements for the year ended 31 December 2022.

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 significant to the financial statement, are disclosed in Note 4.

c. Transactions with Related Parties

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

1. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:

- i. Has control or joint control over the reporting entity;
- ii. Has significant influence over the reporting entity; or
- iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)

c. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

c. Transactions with Related Parties (continued)

2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut menyelenggarakan suatu program imbalan kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1); dan
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applied:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
 - iv. The entity is conducting a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity itself is such a plan, the sponsoring entities are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1); and
 - vii. A person identified in (1) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

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.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

d. Aset Keuangan

d. Financial Assets

Perusahaan menerapkan PSAK 71 "Instrumen Keuangan". Perusahaan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.

The Company has applied SFAS 71 "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori:

Financial assets are classified into categories as follows:

- (i). Aset keuangan diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.
- (ii). Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

- (i). Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL").
- (ii). Financial assets at amortised cost.

Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

The Company's financial assets are classified as loans and receivables.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

Classification and measurement of financial assets are based on the business model and contractual cash flows - whether from solely principal and interest payment. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, Perusahaan hanya memiliki aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the Company only has financial assets measured at amortised cost.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Financial assets at amortised cost

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

The Company measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

- Dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual hingga jatuh tempo; dan
- Arus kas yang dihasilkan semata-mata berasal dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- Held to collect contractual cash flows till maturity; and
- The cash flows are arising from solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan kas setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Financial assets measured at amortised cost consist of cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise, they are classified as non-current.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif tersebut. Amortisasi suku bunga efektif dicatat dalam laporan laba rugi.

Financial assets measured at amortised cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the effective interest rate. The effective interest rate amortisation is included in the profit or loss.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan. Atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk pinjaman yang diberikan dan piutang.

Penurunan nilai aset keuangan

Pinjaman yang diberikan dan piutang dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal laporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti obyektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa (peristiwa merugikan) yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT- ACCOUNTING
POLICIES (continued)

d. Financial Assets (continued)

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to obtain the net carrying amount of financial assets at initial recognition.

Income is recognised on an effective interest basis for loans and receivables.

Impairment of financial assets

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

Objective evidence of impairment of other financial assets could include:

- Significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- Breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments; or
- It is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganisation.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

Piutang yang dinilai tidak diturunkan secara individual, penurunan nilainya dilakukan secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata tahun kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar pada piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Perusahaan tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

d. Financial Assets (continued)

Receivables that are assessed not to be impaired individually are, for impairment carried out on collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit years, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

Since loans and receivables are carried at amortised cost, the amount of the impairment is the difference between the financial assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial assets original effective interest rate.

Impairment of financial assets (continued)

The carrying amount of the financial assets is reduced by direct impairment loss on financial assets, except for the carrying amount which receivable is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognised in profit or loss.

Derecognition of financial assets

The Company derecognises a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognises its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognise the financial asset and also recognise collateralised borrowing for the proceeds received.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

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

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer.

Penghentian pengakuan aset keuangan (lanjutan)

Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain diakui pada laba rugi.

Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

e. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. *Financial Assets (continued)*

On derecognition of financial assets in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognised in other comprehensive income and accumulated in equity is recognised in profit or loss.

On derecognition of financial assets to one part only (e.g., when the Company retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Company allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognise under continuing involvement, and the part it no longer recognises on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer.

Derecognition of financial assets (continued)

The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognised and the sum of the consideration received for the part no longer recognised and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognised in other comprehensive income is recognised in profit or loss.

A cumulative gain or loss that had been recognised in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognised and the part that is no longer recognised on the basis of the relative fair values of those parts.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

e. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(lanjutan)

e. *Financial Liabilities and Equity Instruments*
(continued)

Instrumen ekuitas

Equity instruments

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

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.

Liabilitas keuangan

Financial liabilities

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "biaya perolehan diamortisasi".

Financial liabilities are classified as "amortised cost".

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Financial liabilities at amortised cost

Liabilitas keuangan yang meliputi 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.

Financial liabilities which include 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.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Derecognition of financial liabilities

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

The Company derecognises financial liabilities if, and only if, the Company's obligations are discharged, canceled or expired.

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

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

- 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.

- *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.*

f. Kas dan Setara kas

f. *Cash and Cash Equivalents*

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank, dan deposito.

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks, and time deposit.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)

g. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha - pihak ketiga terdiri atas piutang dari bank terkait kegiatan penjualan rumah dan apartemen melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang, piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Provisi penurunan nilai piutang diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan penelaahan atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif sepanjang umur piutang menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Selanjutnya, lihat Catatan 2d - Aset Keuangan terkait penurunan nilai dan penghentian pengakuan aset keuangan.

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.

g. Trade and Other Receivables

Trade receivables - third parties comprise receivables from banks for sales of houses and apartments transactions through housing loans and retentions. If collection is expected in one year or less, they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets.

Trade and other receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method if the impact of discounting is significant, less allowance for impairment.

Provisions for impairment of receivables are measured based on expected credit losses by reviewing the collectability of individual or collective balances in a lifetime of receivables using a simplified approach with considering the forward-looking information at the end of each reporting period.

Furthermore, see Note 2d - Financial Assets in relation to impairment and derecognition of financial assets.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

h. Persediaan (lanjutan)

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. Perusahaan 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.

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. Perusahaan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Inventories (continued)

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.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
 (lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
 (continued)

j. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)

j. Land for developments (continued)

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.

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.

k. Aset Tetap

k. Fixed Assets

Aset tetap diakui sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan biaya perolehan hingga mencapai nilai sisa sepanjang estimasi masa manfaatnya sebagai berikut:

Depreciation on fixed assets is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

	<u>Tahun/ Years</u>	<u>Persentase/ Percentage</u>	
Peralatan dan perlengkapan kantor	4 – 8	25% - 12,5%	Equipment and office supplies
Komputer	4 – 8	25% - 12,5%	Computer
Kendaraan	4 – 8	25% - 12,5%	Vehicles

Nilai sisa, masa manfaat dan metode penyusutan setiap aset ditinjau dan jika perlu disesuaikan, pada setiap tanggal pelaporan.

The assets' residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each reporting date.

Biaya-biaya setelah pengakuan awal aset diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset atau sebagai aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya apabila kemungkinan besar Perusahaan akan mendapatkan manfaat ekonomis masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset dapat diukur dengan andal. Nilai tercatat komponen yang diganti tidak lagi diakui.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised.

Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan lainnya diakui pada laporan laba rugi pada saat terjadinya.

All other repairs and maintenance are charged to profit or loss as incurred.

Nilai tercatat aset segera diturunkan menjadi nilai yang dapat diperoleh kembali jika nilai tercatat aset lebih besar dari estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan aset ditentukan sebesar perbedaan antara penerimaan hasil pelepasan dan jumlah tercatat aset tersebut dan diakui dalam akun Penghasilan lainnya.

Gains or losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised within Other income.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)	3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)
<p>I. Utang usaha dan utang lain-lain</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>m. Imbalan kerja</p> <p><u>Imbalan kerja jangka pendek</u></p> <p>Imbalan kerja jangka pendek merupakan liabilitas kepada karyawan atas gaji dan bonus diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.</p> <p><u>Imbalan pascakerja</u></p> <p>Perusahaan Imencatat 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.</p> <p>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 <i>projected unit credit</i>. 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.</p> <p>Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi.</p> <p>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.</p> <p>Keuntungan atau kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program imbalan pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.</p>	<p>I. Trade and other payables</p> <p><i>Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>m. Employee benefits</p> <p><u>Short-term employee benefits</u></p> <p><i>Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.</i></p> <p><u>Post-employment benefits</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

m. Imbalan kerja (lanjutan)

m. *Employee benefits (continued)*

Pesangon

Termination benefits

Pesangon pemutusan kontrak kerja terutang ketika Perusahaan memberhentikan hubungan kerja sebelum usia pensiun normal, atau Ketika seorang pekerja menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela dengan kompensasi imbalan pesangon. Perusahaan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja pada tanggal yang lebih awal antara: (i) ketika Perusahaan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut dan (ii) ketika Perusahaan mengakui biaya 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.

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.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

n. *Revenue and Expense Recognition*

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

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. Identifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria berikut:
 1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak.
 2. Perusahaan 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 Perusahaan 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.

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.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

n. Revenue and Expense Recognition (continued)

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

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. 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.

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. 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).

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).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

A performance obligation may be satisfied at the following:

- 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, Perusahaan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

- 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.

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

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

n. Revenue and Expense Recognition (continued)

Pendapatan diakui ketika Perusahaan 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.

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.

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

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

- Proses penjualan telah selesai dimana Perusahaan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli;
- Perusahaan 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 Perusahaan; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

- 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.

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".

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".

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

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

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

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

o. Pajak Penghasilan

PSAK No. 46 mengisyaratkan Perusahaan 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, Perusahaan 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

o. 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. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

o. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak tangguhan

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.

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.

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

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.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perusahaan 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 Perusahaan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

o. *Income Tax (continued)*

Deferred tax

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.

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.

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.

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.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Sewa

p. Leases

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan 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.

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".

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".

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 Perusahaan, 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.

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 liability portion and finance cost.

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.

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.

Perusahaan tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk:

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

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

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

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

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)	3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)
<p>q. Pinjaman</p> <p>Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi aset kualifikasian (“<i>qualifying asset</i>”), dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada tahun terjadinya.</p>	<p>q. Borrowings</p> <p><i>Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>r. Penurunan nilai dari aset non-keuangan</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>r. Impairment of non-financial assets</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

s. Segmen operasi

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan 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.

t. Laba Per Saham Dasar

Perusahaan menyajikan data laba atau rugi bersih per saham dasar untuk saham biasa. Laba atau rugi bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

s. 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.

t. Basic Earnings Per Share

The Company presents net basic earnings per share data for its ordinary shares. Net basic earnings per share is calculated by dividing the earning for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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.

Pengelompokan aset keuangan dan liabilitas keuangan

Perusahaan 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 Perusahaan.

Menentukan biaya pengembangan 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.

4. CONSIDERATION, ESTIMATES AND SIGNIFICANT ACCOUNTING ASSUMPTIONS

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.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 71. Accordingly, the financial assets and financial 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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

4. CONSIDERATION, ESTIMATES AND SIGNIFICANT ACCOUNTING ASSUMPTIONS (continued)

Menentukan biaya pengembangan tanah

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

Perusahaan 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.

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan. Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

Determining cost of land development

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.

Determining employee benefits expense and obligation

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Kas	185.614.100	24.520.400	Cash on hand
Bank			Banks
PT Bank CIMB Niaga Tbk	12.675.321.762	-	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara Tbk	11.151.685.750	7.172.932.179	PT Bank Tabungan Negara Tbk
PT Bank Mandiri Tbk	1.296.212.631	516.745.890	PT Bank Mandiri Tbk
Lain-lain	207.067.641	47.338.403	Others
Deposito			Time Deposit
PT Bank Tabungan Negara Tbk	30.000.000.000	-	PT Bank Tabungan Negara Tbk
Jumlah	55.515.901.884	7.761.536.872	Total

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

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

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.796.662.000	4.439.613.500	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Lain-lain	962.878.000	239.965.000	Others
Jumlah	4.759.540.000	4.679.578.500	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 September 2023 dan 31 Desember 2022, seluruh saldo piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk digunakan sebagai jaminan pinjaman bank.

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, the balance of receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk were pledged as collateral for bank loans.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

7. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
PT Mega Mustika Putra	4.758.416.517	4,488,030,947	PT Mega Mustika Putra
PT Berkatkurnia Mitraabadi	6.529.081.459	3.206.021.574	PT Berkatkurnia Mitraabadi
Lain-lain	1.205.157.311	86.319.433	Others
Jumlah	12.492.655.287	7.780.371.954	Total

Piutang lain-lain dari PT Mega Muktika Putra dan PT Berkatkurnia Mitraabadi adalah terkait kerja sama untuk pengelolaan dan pembangunan Kawasan perumahan.

Other receivables from PT Mega Muktika Putra and PT Berkatkurnia Mitraabadi are related to the partnership to manage and develop residential areas.

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 trade receivables are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat saldo piutang lain-lain yang dijaminkan.

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, there are no other receivables were pledged as collateral.

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Rumah dan apartemen dalam penyelesaian	176.812.613.901	153.636.285.487	Houses and apartments under constructions
Lain-lain	50.365.500	50.365.500	Others
Jumlah	176.862.979.401	153.686.650.987	Total
Dikurangi:			Less:
- Bagian lancar	(122.969.872.610)	(107.197.509.554)	Current portion -
Bagian tidak lancar	53.893.106.791	46.489.141.433	Non-current portion

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, Sebagian persediaan rumah dan apartemen digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 14).

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, certain inventories of houses and apartments were used as collateral for bank loans (see Note 14).

Pada bulan April 2023, bangunan apartemen yang sudah jadi telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak ketiga, terhadap semua resiko kebakaran dan resiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 20.000.000.000.

In April 2023, the finished apartments were insured with PT Asuransi Sinar Mas, a third party, against fire and other risks with an insured coverage of Rp 20,000,000,000.

(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 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Details of land for development based on the project as of 30 September 2023 and 31 December 2022 are as follows:

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Mahakam Grande City ("MGC")	92.008.277.709	72.951.480.311	<i>Mahakam Grande City ("MGC")</i>
Puri Artha Kencana ("PAK")	49.634.197.605	46.543.489.781	<i>Puri Artha Kencana ("PAK")</i>
New Mahakam Grande ("NMG")	37.147.643.209	38.113.358.771	<i>New Mahakam Grande ("NMG")</i>
Gria Panorama			<i>Gria Panorama</i>
Cimanggung ("GPC")	14.714.780.080	13.733.227.387	<i>Cimanggung ("GPC")</i>
Griya Indah Cibarusah ("GIC")	12.320.459.256	11.564.218.008	<i>Griya Indah Cibarusah ("GIC")</i>
Bukit Esma Cicalengka ("BEC")	8.601.574.777	11.486.697.187	<i>Bukit Esma Cicalengka ("BEC")</i>
Apartement Epicentrum			<i>Apartement Epicentrum</i>
Sepatan ("AES")	7.802.118.298	8.213.445.809	<i>Sepatan ("AES")</i>
The Valey of Esma ("TVE")	8.011.064.102	7.883.643.272	<i>The Valey of Esma ("TVE")</i>
Puri Epicentrum			<i>Puri Epicentrum</i>
Karawang ("PEK")	5.931.713.669	6.601.695.124	<i>Karawang ("PEK")</i>
Gria Panorama			<i>Gria Panorama</i>
Sumedang ("GPS")	126.782.877	136.400.045	<i>Sumedang ("GPS")</i>
Jumlah	236.298.611.582	217.227.655.694	Total

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perusahaan seluas 128 hektar dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 14 hektar dan dalam proses pelepasan hak seluas 114 hektar. Perusahaan 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 the date of the completion of these financial statements, total undeveloped land area owned by the Company covers 128 hectares in form of Building Use Rights of 14 hectares and in the process of releasing rights of 114 hectares. 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.

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, Sebagian tanah untuk dikembangkan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 14).

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, certain land for development were used as collateral for bank loans (see Note 14).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

		30 September 2023/ 30 September 2023				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct owned
Peralatan dan perabot kantor	316.698.830	50.646.695	-	-	367.345.525	Office equipment and furnitures
Komputer	475.208.000	71.344.496	-	-	546.552.496	Computers
Kendaraan	4.166.030.000	-	-	-	4.166.030.000	Vehicles
Jumlah	4.957.936.830	121.991.191	-	-	5.079.928.021	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan langsung						Direct owned
Peralatan dan perabot kantor	172.134.957	23.261.372	-	-	195.396.329	Office equipment and furnitures
Komputer	222.907.760	44.723.469	-	-	267.631.229	Computers
Kendaraan	2.341.700.730	390.565.312	-	-	2.732.266.042	Vehicles
Jumlah	2.736.743.447	458.550.153	-	-	3.195.293.600	Total
Nilai buku bersih	2.221.193.383				1.884.634.421	Net book value
		31 Desember 2022/ 31 December 2022				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct owned
Peralatan dan perabot kantor	252.576.730	64.122.100	-	-	316.698.830	Office equipment and furnitures
Komputer	468.380.000	6.828.000	-	-	475.208.000	Computers
Kendaraan	3.734.605.000	431.425.000	-	-	4.166.030.000	Vehicles
Jumlah	4.455.561.730	502.375.100	-	-	4.957.936.830	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan langsung						Direct owned
Peralatan dan perabot kantor	140.182.686	31.952.271	-	-	172.134.957	Office equipment and furnitures
Komputer	164.319.603	58.588.157	-	-	222.907.760	Computers
Kendaraan	1.861.393.073	480.307.657	-	-	2.341.700.730	Vehicles
Jumlah	2.165.895.362	570.848.085	-	-	2.736.743.447	Total
Nilai buku bersih	2.289.666.368				2.221.193.383	Net book value

Seluruh penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (lihat Catatan 19).

All depreciation was allocated to general and administrative expenses (see Note 19)

Satu kendaraan milik Perusahaan diasuransikan kepada PT Asuransi Astra Buana, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sejumlah Rp 458.425.000. 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 Rp 458,425,000. Other fixed assets are not insured.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

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

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan tidak mempunyai komitmen belanja modal.

10. FIXED ASSETS (continued)

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 September 2023 and 31 December 2022.

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.

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, there were no fixed assets that were temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Company.

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, the Company had no capital expenditures commitment.

11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, saldo utang usaha - pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 1.320.755.425 dan Rp 3.715.129.470 merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga perorangan 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 September 2023 and 31 December 2022, the balance of trade payables amounted to Rp 1,320,755,425 and Rp 3,715,129,470, respectively, represents payable to individual 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

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Lain-lain	9.399.539.497	128.131.121.453	<i>Others</i>
Jumlah	9.399.539.497	128.131.121.453	<i>Total</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
- Bagian lancar	(276.993.886)	(1.292.656.529)	<i>Current portion -</i>
Bagian tidak lancar	9.122.545.611	126.838.464.924	<i>Non-current portion</i>

Perusahaan telah melakukan pelunasan utang lain-lain pada bulan Agustus 2023 dengan menggunakan dana dari hasil penawaran umum sebesar Rp 151.920.500.000 (sebelum memperhitungkan efek penyesuaian nilai wajar utang lain-lain).

The Company has paid of other payables in August 2023 using fund from Initial Public Offering amounting to Rp 151,920,500,000 (before the effect of adjustment to fair value of other payables).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. AKRUAL

13. ACCRUALS

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Bunga pinjaman (lihat Catatan 21)	38.039.144.187	31.106.438.773	Borrowing interest (see Note 21)
Konstruksi	8.184.637.734	5.631.724.380	Constructions
Gaji dan tunjangan	784.409.622	341.865.524	Salaries and allowances
Jasa tenaga ahli	255.300.000	292.300.000	Professional fees
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	178.725.454	178.248.496	Others (below than Rp 100 million each)
Jumlah	47.442.216.997	37.550.577.173	Total

14. PINJAMAN BANK

14. BANK LOANS

Proyek Perumahan/ Housing Project	Jenis Fasilitas Kredit/ Type of Credit Facility	Jumlah Fasilitas/ Facility Amount 2023	Jumlah Pinjaman/ Loan Amount		Jatuh Tempo/ Maturity Date	
			2023	2022	2023	2022
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk						
NMG	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	68.900.000.000	20.299.000.000	28.655.517.607	Maret/ March 2028	Desember/ December 2024
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	6.500.000.000				
BEC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	12.300.000.000	6.006.000.000	3.381.000.000	Maret/ March 2028	November/ November 2024
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	2.100.000.000				
TVE	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	3.400.000.000	2.880.000.000	-	Maret/ March 2026	-
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	500.000.000				
PEK	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	11.750.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000	Juni/ June 2025	Juni/ June 2025
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	450.000.000				
GPS	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	5.000.000.000	1.818.000.000	2.634.000.000	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	3.667.000.000	1.316.000.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
Jumlah/ Total			40.520.000.000	41.836.517.607		
Dikurangi/ Less:						
- Bagian jangka pendek/ Current portion			(15.408.500.000)	(41.836.517.607)		
Bagian jangka panjang/ Long-term portion			25.111.500.000	-		

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PINJAMAN BANK (lanjutan)

14. 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 11,5% - 12% per tahun.

The credit facilities provided by BTN are *non-revolving* denominated in Rupiah and bear interest rates ranging from 11.5% - 12% per annum.

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

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*.

Perjanjian pinjaman juga mengatur pembatasan yang harus dipenuhi oleh Perusahaan sebagai berikut:

The loan agreement also provides certain covenants to the Company as follows:

- a. Menjaga nilai rasio *debt-to-equity* (“DER”) tidak melebihi 500%.
- b. Menjaga kecukupan modal disetor minimal sebesar 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas.

- a. Maintaining the value of the *debt-to-equity* ratio (“DER”) does not exceed 500%.
- b. Maintain a minimum capital adequacy of at least 10% of the loan at BTN until the credit is fully paid.

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal disetor minimum yang diwajibkan.

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, 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, Perusahaan 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 Perusahaan.
- d. Melakukan *merger* atau akuisisi.
- e. Melunasi hutang atau memberikan piutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/ grup perusahaan.
- f. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- g. Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga.
- h. Membagi deviden Perusahaan.
- i. Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
- j. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening atas nama Perusahaan 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)

14. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Sehubungan dengan persyaratan kewajiban yang tercantum dalam surat tanggapan Persetujuan penggabungan usaha yang diterbitkan BTN tertanggal 8 Februari 2023, Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman bank (termasuk bunga) atas nama BSP dan ESM masing-masing sejumlah Rp 28.655.517.607 dan Rp 3.381.000.000 pada tanggal 20 Maret 2023. Fasilitas-fasilitas pinjaman tersebut telah berakhir.

Hingga 30 September 2023, Perusahaan telah melakukan penarikan pinjaman dari BTN untuk proyek Apartemen Epicentrum Sepatan sebesar Rp 3.500.000.000, proyek New Mahakam Grande sebesar Rp 25.600.000.000, proyek Bukit Esma Cicalengka sebesar Rp 7.020.000.000, dan proyek The Valley Esma sebesar Rp 2.880.000.000. serta Perusahaan melakukan pembayaran cicilan utang bank untuk proyek New Mahakam Grande sebesar Rp 5.301.000.000, proyek Apartemen Epicentrum Sepatan sebesar Rp 1.149.000.000, proyek Bukit Esma Cicalengka sebesar Rp 1.0140.000.000 dan proyek Gria Panorama Sumedang sebesar Rp 816.000.000.

15. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH., M.Kn, No. 179 tanggal 29 Maret 2023 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham, para pemegang saham Perusahaan menyetujui hal-hal berikut:

- Perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp 1.000.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp 20 per lembar saham.
- Peningkatan modal dasar Perusahaan dari semula Rp 100.000.000.000 menjadi sebesar Rp 388.000.000.000.
- Konversi perubahan pinjaman pemegang saham Perusahaan senilai Rp 96.086.480.967 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 Rp 20 per saham, sebagai Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi yang merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk saham baru yang ditawarkan kepada masyarakat.

14. BANK LOANS (continued)

In connection with the required obligation as stated in the response letter for merger approval issued by BTN dated 8 February 2023, the Company has repaid all bank loans (including interest) on behalf of BSP and ESM amounting to Rp 28,655,517,607 and Rp 3,381,000,000, respectively, on 20 March 2023. These loan facilities have been terminated.

As of 30 September 2023, the Company has withdrawn a loan from BTN for the housing project of Apartemen Epicentrum Sepatan amounting to Rp 3.500.000.000, project of New Mahakam Grande amounting to Rp 25.600.000.000, project of Bukit Esma Cicalengka amounting to Rp 7.020.000.000, and project of The Valley Esma amounting to Rp 2.880.000.000. The company's made installment payment of bank loan for project New Mahakam Grande amounting Rp 5.301.000.000, project Apartemen Epicentrum Sepatan amounting to Rp 1.149.000.000, project Bukit Esma Cicalengka amounting to Rp 1.0140.000.000 and project Gria Panorama Sumedang amounting to Rp 816.000.000.

15. SHARE CAPITAL

Based on Notarial Deed No. 179 of Jimmy Tanal, SH., M.Kn., dated 29 March 2023 regarding the Statement of Shareholders Decision, the Company's shareholders approved the following:

- *Changes in the nominal value of shares from Rp 1,000,000 per share to Rp 20 per share.*
- *Increase in the Company's authorised capital from Rp 100,000,000,000 to Rp 388,000,000,000.*
- *Conversion of changes to the Company's shareholder loan amounting to Rp 96,086,480,967 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 Rp 20 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.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. MODAL SAHAM (lanjutan)

- Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perusahaan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan di Bursa Efek Indonesia.
- Rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 saham baru dengan nilai nominal minimal Rp 20 per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan atau sebanyak-banyaknya 37,81% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perusahaan setelah Penawaran Umum kepada publik ("Saham Baru"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perusahaan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perusahaan.

Susunan pemegang saham Perusahaan per 30 September 2023 sebagai berikut:

15. SHARE CAPITAL (continued)

- 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 Rp 20 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.

the composition of the Company's shareholders as of 30 September 2023 is as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
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	19,15%	28.254.280.000	Public
Jumlah	7.375.720.674	100,00%	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 Perusahaan menyetujui hal-hal berikut:

- Peningkatan modal dasar Perusahaan dari Rp 50.000.000.000 yang terbagi atas 50.000 saham, menjadi Rp 100.000.000.000 yang terbagi atas 100.000 saham.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari Rp 40.916.000.000 yang terbagi atas 40.916 saham, menjadi Rp 97.000.000.000 terbagi atas 97.000 saham.

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 authorized capital from Rp 50,000,000,000 divided into 50,000 shares, to Rp 100,000,000,000 divided into 100,000 shares.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from Rp 40,916,000,000 divided into 40,916 shares, to Rp 97,000,000,000 divided into 97,000 shares.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. MODAL SAHAM (lanjutan)

15. SHARE CAPITAL (continued)

Susunan pemegang saham Perusahaan per
25 Maret 2023 sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as of
25 March 2023 is as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Khufran Hakim Noor	47.476	48,94%	47.476.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	35.133	36,22%	35.133.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	5.983	6,17%	5.983.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	5.884	6,07%	5.884.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	1.262	1,30%	1.262.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	1.262	1,30%	1.262.000.000	Irwansyah Hakim Noor
Jumlah	97.000	100,00%	97.000.000.000	Total

Susunan pemegang saham Perusahaan per
31 Desember 2022 sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as of
31 December 2022 is as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Khufran Hakim Noor	20.026	48,94%	20.026.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	14.820	36,22%	14.820.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	2.524	6,17%	2.524.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	2.482	6,07%	2.482.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	532	1,30%	532.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	532	1,30%	532.000.000	Irwansyah Hakim Noor
Jumlah	40.916	100,00%	40.916.000.000	Total

Berikut rekonsiliasi jumlah saham beredar pada awal
dan akhir periode/tahun:

The following is the reconciliation of the number of
outstanding shares at the beginning and ending of the
period/year:

	September/ September 2023 (lembar/shares)	Desember/ December 2022 (lembar/shares)	
Jumlah Saham Beredar pada Awal Periode/Tahun	40.916	30.000	Total Outstanding shares at Beginning of Period/Year
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal	-	10.916	Conversion of shareholder loan into share capital
Peningkatan modal disetor dan ditempatkan	56.084	-	Increase in the Company's issued and paid-up capital
Perubahan nilai nominal saham	4.849.903.000	-	Changes in par value of shares
Penawaran Umum Saham Perdana	1.725.000.000	-	Initial Public Offering of shares
Konversi pinjaman pemegang saham	800.720.674	-	Conversion of shareholders loan
Jumlah Saham Beredar pada Akhir Periode/Tahun	7.375.720.674	40.916	Total Outstanding Shares at End of Period/Year

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan agio atas nilai nominal saham dari konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal, selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali, Penawaran Umum Saham Perdana dan konversi pinjaman pemegang saham Perusahaan setelah dikurangi biaya emisi saham, sebagai berikut:

16. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

This account represents premium of par value of shares issued pursuant to Conversion of shareholder loan into share capital, Difference in value from restructuring transactions of entities under common control, the Company's Initial Public Offering (IPO) and conversion shareholder loan after deducting the share issuance costs as follows:

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Agio saham			Share premium
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal	19.084.000.000	19.084.000.000	Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturisasi 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	-	Initial Public Offering of shares
Konversi pinjaman pemegang saham	80.072.067.487	-	Conversion shareholder loan
Biaya emisi saham	(4.164.456.302)	-	Share issuance costs
Jumlah	248.407.611.185	56.084.000.000	Total

Biaya emisi saham terdiri dari biaya jasa professional penunjang sebesar Rp 3.635.720.000, biaya pendaftaran Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, dan Kustodian sebesar Rp347.515.000, dan biaya lain-lain sebesar Rp 181.221.302.

Share issuance costs consist of fees of supporting professional amounting to Rp 3,635,720,000, registration fees of Financial Services Authority, Indonesia Stock Exchange, and custodian amounting to Rp 347,515,000 and others related cost amounting to Rp 181.221.302.

17. PENDAPATAN

17. REVENUES

	September/ September 2023	September/ September 2022	
Penjualan rumah	31.929.450.000	16.913.112.731	Sales of houses
Lain-lain	1.352.511.061	104.869.834	Others
Jumlah	33.281.961.061	17.017.982.565	Total

18. BEBAN POKOK PENDAPATAN

18. COST OF REVENUES

	September/ September 2023	September/ September 2022	
Rumah	22.046.329.777	10.971.464.120	Houses
Jumlah	22.046.329.777	10.971.464.120	Total

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

19. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	September/ September 2023	September/ September 2022	
Gaji dan tunjangan	4.076.337.019	3.771.000.173	Salaries and allowances
Penyusutan	458.550.153	418.337.477	Depreciation
Transportasi	340.466.911	173.289.499	Transportations
Sewa	332.371.200	170.655.200	Lease
Perbaikan dan perawatan	319.613.381	59.777.941	Repair and maintenances
Utilitas kantor	312.434.262	169.049.640	Office utilities
Jasa tenaga ahli	142.290.800	288.898.983	Professional fees
Jamuan dan donasi	43.191.615	186.621.499	Representation and donations
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	58.251.265	196.283.978	Others (below than Rp 100 million each)
Jumlah	6.083.506.606	5.433.914.390	Total

20. LABA PER SAHAM DASAR

20. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

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

	September/ September 2023	September/ September 2022	
Laba (rugi) periode berjalan	2.683.261.643	(525.828.568)	Profit (loss) for the period
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar (dalam unit saham)	5.174.573.606	1.121.917.808	Weighted average - Number of shares outstanding (in unit of shares)
Laba per saham dasar	0,52	(0,47)	Basic earnings per share

21. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

21. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

Pihak Berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat Transaksi/ Transaction nature
Khufran Hakim Noor	Pemegang saham mayoritas/ Majority shareholder	Pinjaman, utang tanpa Bunga dan sewa kantor/ Loans, non-interest bearing payables and office lease
Direksi dan Komisaris	Personel manajemen kunci/ Key management personnel	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remuneration

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan) **21. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 sebagai berikut:

The balances and transactions with related parties as of 30 September 2023 dan 31 December 2022 are as follows:

	September/ September 2023	Desember/ December 2022	
Akrua			Accruals
Khufuran Hakim Noor	38.039.144.187	31.106.438.773	Khufuran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	36,52%	9,99%	% to total liabilities
Pinjaman pemegang saham			Shareholder loans
Khufuran Hakim Noor	-	96.086.480.967	Khufuran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	-	30,87%	% to total liabilities
Gaji dan imbalan karyawan jangka pendek			Salaries and other short-term employee benefits
Dewan Komisaris	67.000.000	65.000.000	Board of Commissioners
Direksi	257.000.000	169.326.400	Board of Directors
Beban sewa			Lease expenses
Khufuran Hakim Noor	90.000.000	120.000.000	Khufuran Hakim Noor
% terhadap beban umum and administrasi	1,45%	1,58%	% to total general and administrative expenses

Pinjaman Pemegang Saham

Pada bulan Maret 2023, Perusahaan dan Khufuran 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 hutang pokok pinjaman sebesar Rp 96.086.480.968 menjadi saham Perusahaan pada saat penawaran saham perdana di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan tanggal 28 Desember 2022, pemegang saham Perusahaan menyetujui konversi sebagian pinjaman pemegang saham sebesar Rp 30.000.000.000 menjadi modal saham.

Beban bunga pinjaman sepanjang tahun 2023 sebesar Rp 6.932.705.414 (2022: Rp 11.049.945.311) dikapitalisasi ke persediaan dan tanah untuk dikembangkan.

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, jumlah bunga pinjaman yang terutang masing-masing sebesar Rp 38.039.144.187 dan Rp 31.106.438.773.

Shareholder Loans

In March 2023, the Company and Khufuran 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 principle loans of Rp 96,086,480,968 into the Company's shares upon the Initial Public Offering at the Indonesia Stock Exchange.

Based on the Company's General Meeting of Shareholders dated 28 December 2022, the Company's shareholders approved the conversion of certain portion of the shareholder loan amounted to Rp 30,000,000,000 into share capital.

Interest expenses on the loan throughout 2023 of Rp 6,932,765,414 (2022: Rp 11,049,945,311) are capitalised to inventories and land for development.

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, the outstanding of interest payable amounted to Rp 38,039,144,187 and Rp 31,106,438,773 respectively.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko

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

1) Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kas di bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Kas di bank hanya ditempatkan pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Piutang usaha 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. Perusahaan 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 Perusahaan.

2) Risiko likuiditas

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

Perusahaan 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.

22. 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 is only placed in reputable and trusted banks. Trade receivables 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.

2) Liquidity risk

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.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan) **22. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

a. Kebijakan-kebijakan management risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

2) Risiko likuiditas (lanjutan)

2) Liquidity risk (continued)

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo per 30 September 2023 dan 31 Desember 2022:

The following table details financial liabilities analysed by maturity as of 30 September 2023 and 31 December 2022:

	Kurang dari satu tahun/ Less than one year	Antara satu dan lima tahun/ Between one and five years	Lebih dari lima tahun/ More than five years	Arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan/ Total contractual undiscounted cashflows	
30 September 2023					30 September 2023
Utang usaha	1.320.755.425	-	-	1.320.755.425	Trade payables
Utang lain-lain	276.993.886	9.122.545.611	-	9.399.539.497	Other payables
Uang muka pelanggan	4.567.851.401	-	-	4.567.851.401	Advance from customers
Akrual	47.442.216.997	-	-	47.442.216.997	Accruals
Pinjaman bank	15.408.500.000	25.111.500.000	-	40.520.000.000	Bank loans
Jumlah	69.016.317.709	34.234.045.611	-	103.250.363.320	Total
31 Desember 2022					31 December 2022
Utang usaha	3.715.129.470	-	-	3.715.129.470	Trade payables
Utang lain-lain	1.292.656.529	126.838.464.924	-	128.131.121.453	Other payables
Uang muka pelanggan	3.089.696.511	-	-	3.089.696.511	Advance from customers
Akrual	37.550.577.173	-	-	37.550.577.173	Accruals
Pinjaman bank	41.836.517.607	-	-	41.836.517.607	Bank loans
Pinjaman pemegang saham	-	-	96.086.480.968	96.086.480.968	Shareholder loans
Jumlah	87.484.577.290	126.838.464.924	96.086.480.968	310.409.523.182	Total

3) Risiko tingkat suku bunga

3) Interest rate risk

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. Perusahaan tidak terekspos terhadap risiko tingkat suku bunga dikarenakan seluruh pinjaman bank dan pinjaman pemegang saham dikenakan tingkat suku bunga tetap. Perusahaan terus melakukan pemantauan secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

b. Manajemen permodalan

Tujuan Perusahaan 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. Perusahaan 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. Perusahaan terus menerima dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas.

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.

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 Perusahaan adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

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.

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.

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)

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

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

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Perusahaan pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The Company's debt-to-equity ratio as of 30 September 2023 and 31 December 2022 were as follows:

	30 September 2023/ 30 September 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pinjaman pemegang saham	-	96.086.480.968	Shareholder loans
Pinjaman bank	40.520.000.000	41.836.517.607	Bank loans
Jumlah pinjaman berbunga	40.520.000.000	137.922.998.575	Total interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	383.941.793.726	82.336.507.416	Total equity
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	0,11	1,68	Debt to equity ratio

Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank Perusahaan pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The ratio of the Company's paid-in capital to bank loans as of 30 September 2023 and 31 December 2022 were as follows:

	30 September 2023/ 30 September 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Modal disetor dan ditempatkan	147.514.413.480	40.916.000.000	Issued and fully paid capital
Pinjaman bank	40.520.000.000	41.836.517.607	Bank loans
Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank	3,64	0,98	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 Perusahaan 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 dan pinjaman pemegang saham kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

The carrying amount of long-term bank loans and shareholder 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)

23. SEGMENT OPERASI

Segmen usaha

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

Wilayah geografis

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

23. OPERATING SEGMENT

Business segment

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.

Geographical segment

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

30 September 2023/
30 September 2023

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	25.578.125.000	6.351.325.000	1.352.511.061	33.281.961.061	Revenues
Beban pokok pendapatan	(17.450.980.428)	(4.595.349.349)	-	(22.046.329.777)	Cost of revenues
Hasil segmen	8.127.144.572	1.755.975.651	1.352.511.061	11.235.631.284	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(2.037.086.704)	(505.830.655)	-	(2.542.917.359)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(6.083.506.606)	Unallocated Operating expenses
Laba operasi				2.609.207.319	Operating profit
Aset segmen	163.779.588.421	249.331.637.064	50.365.500	413.161.590.984	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				74.931.733.003	Unallocated Segment assets
Jumlah aset				488.093.323.987	Total assets

30 September 2022/
30 September 2022

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	13.324.500.000	3.517.082.565	176.400.000	17.017.982.565	Revenues
Beban pokok pendapatan	(8.283.773.000)	(2.542.691.120)	(145.000.000)	(10.971.464.120)	Cost of revenues
Hasil segmen	5.040.727.000	974.391.445	31.400.000	6.046.518.445	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(932.077.525)	(246.027.514)	-	(1.178.105.039)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(5.433.914.390)	Unallocated Operating expenses
Laba operasi				(565.500.984)	Operating profit
Aset segmen	145.456.889.069	212.997.405.822	50.365.500	358.504.660.391	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				28.356.661.502	Unallocated Segment assets
Jumlah aset				386.861.321.892	Total assets

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. KOMITMEN

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan masing-masing sejumlah Rp 9.488.790.497 dan Rp 3.959.736.509 dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 5 tahun sebesar Rp 600.000.000.

24. COMMITMENTS

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, the Company has several housing development contracts respectively Rp 9,488,790,497 and Rp 3,959,736,509 and office lease commitment for a period of 5 years amounting to Rp 600,000,000.

25. 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, Perusahaan 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 kaveling sebanyak 2.002 unit. Perusahaan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah. Sebagai imbalannya, Perusahaan 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.

25. 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.

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, seluruh biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perusahaan masing-masing sebesar Rp 4.758.416.517 dan Rp 4.488.030.947 sehubungan dengan perjanjian kerja sama ini dicatat pada akun Piutang lain-lain - pihak ketiga (lihat Catatan 7).

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, all land development and construction costs incurred by the Company amounted to Rp 4,758,416,517 and Rp 4,488,030,947 respectively in connection with this cooperation agreement were recorded in the Other receivables - third parties (see Note 7).

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

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22, tanggal 18 Maret 2022, Perusahaan 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. Perusahaan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah serta melakukan penyertaan modal sebesar Rp 1.500.000.000 yang akan dipergunakan untuk kepentingan proyek perumahan. Sebagai imbalannya, Perusahaan akan menerima keuntungan sebesar 53% dari keuntungan yang diperoleh setelah modal penyertaan Perusahaan 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 Rp 1,500,000,000 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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

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

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, seluruh biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perusahaan masing-masing sebesar Rp 6.529.081.459 dan Rp 3.206.021.574 sehubungan dengan perjanjian kerja sama ini dicatat pada akun Piutang lain-lain - pihak ketiga (lihat Catatan 7).

25. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Joint Agreement – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”) (continued)

As of 30 September 2023 and 31 December 2022, all land development and construction costs incurred by the Company amounted to Rp6,529,081,459 and Rp 3,206,021,574 respectively in connection with this cooperation agreement were recorded in the Other receivables - third parties (see Note 7).

26. TRANSAKSI NON-KAS

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

26. NON-CASH TRANSACTIONS

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

	30 September 2023/ 30 September 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Peningkatan modal disetor melalui kapitalisasi agio saham	56.084.000.000	-	<i>Increase of share capital through capitalization of share premium</i>
Penambahan modal disetor melalui konversi pinjaman pemegang saham	96.086.480.967	30.000.000.000	<i>Addition of share capital through conversion of shareholder loans</i>
Reklasifikasi saldo utang lain-lain ke pinjaman pemegang saham	-	18.948.922.226	<i>Reclassification of other payables to shareholder loans</i>
Penyesuaian nilai wajar utang lain-lain pihak ketiga jangka panjang	-	26.825.464.565	<i>Fair value adjustment on long-term other payables - third payables</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar	38.564.291.970	5.555.225.015	<i>Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation</i>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman	6.932.705.414	14.070.155.746	<i>Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui utang	-	99.802.400.000	<i>Addition of lands for development through payables</i>