

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk

Laporan Keuangan/
Financial Statements

31 Desember 2024 dan 2023/
31 December 2024 and 2023

Beserta Laporan Auditor Independen/
with Independent Auditor's Report thereon

Daftar Isi/ *Table of Contents*

	Halaman/ Page
Surat Pernyataan Direksi/ <i>Director's Statement</i>	
Laporan Auditor Independen/ <i>Independent Auditor's Report</i>	
Laporan Keuangan/ <i>Financial Statements</i>	
Laporan Posisi Keuangan/ <i>Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	4
Laporan Perubahan Ekuitas/ <i>Statements of Changes in Equity</i>	5
Laporan Arus Kas/ <i>Statements of Cash Flows</i>	6
Catatan atas Laporan Keuangan/ <i>Notes to Financial Statements</i>	7 - 50



PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2024 dan 2023**

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2024 and 2023**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

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

menyatakan bahwa:

- 1 Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 Laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- 3 a) Semua informasi dalam laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar.
b) Laporan keuangan 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.

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 financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 The 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 financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner.
b) The 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, 26 Maret / March 2025

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



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

UOB Plaza 42nd & 30th Floor
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)
+62 21 3144003
jkt-office@pkfhadiwinata.com
www.pkfhadiwinata.com

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025

**Kepada Para Pemegang Saham, Dewan
Komisaris dan Direksi**

**To The Shareholders, Board of
Commissioners and Directors of**

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk ("Perseroan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk kebijakan akuntansi material.

We have audited the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2024 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policies.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2024 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024 and its financial performance and its cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis Opini

Basis for Opinion

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

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Penekanan Suatu Hal

Kami menarik perhatian pada Catatan 12 dan 25a pada laporan keuangan terlampir yang mengungkapkan mengenai perubahan jadwal pembayaran utang lain-lain kepada pihak ketiga, dari semula jatuh tempo Desember 2024 menjadi Desember 2027. Penjadwalan ulang ini diharapkan dapat memberikan kelonggaran dalam pengelolaan arus kas dan liabilitas jangka pendek Perseroan. Namun demikian, seiring dengan meningkatnya jumlah liabilitas jangka panjang, hal ini tetap perlu dicermati dalam kaitannya dengan perencanaan arus kas di masa depan. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Persediaan

Lihat Catatan 3h, 4 dan 8 pada laporan keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah persediaan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian sebesar Rp 116.833.334.793 diklasifikasikan sebagai aset lancar dan Rp 60.398.791.987 diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

Emphasis of Matter

We draw attention to Notes 12 and 25a to the accompanying financial statements which disclose change in the repayment schedule for other payables to third parties, from the original maturity date of December 2024 to December 2027. This rescheduling is expected to provide flexibility in managing the Company's cash flow and short-term liabilities. Nevertheless, with the increase in long-term liabilities, this matter should still be closely monitored in relation to future cash flow planning. Our opinion is not modified in relation to this matter.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Inventories

See Notes 3h, 4 and 8 to the financial statements.

As at 31 December 2024, the total inventories of houses and apartments under construction amounting to Rp 116,833,334,793 are classified as current assets and Rp 60,398,791,987 are classified as non-current assets.



Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Persediaan (lanjutan)

Penentuan harga perolehan persediaan melibatkan pengidentifikasian dan pengalokasian biaya perolehan dan pengembangan tanah, biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, setelah memperhitungkan area tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual.

Jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual sama dengan unit rumah dan apartemen yang akan dibangun berdasarkan izin atas rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung.

Kami menganggap penentuan biaya persediaan sebagai hal audit utama dikarenakan jumlah unit rumah dan apartemen yang dibangun dapat berubah apabila terdapat perubahan pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi dilakukan jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Prosedur audit kami meliputi sebagai berikut:

- Menilai kepatuhan kebijakan akuntansi Perseroan terkait identifikasi dan kapitalisasi biaya persediaan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- Mendapatkan dokumen-dokumen izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung yang berlaku untuk seluruh proyek perumahan dan apartemen Perseroan.

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

Inventories (continued)

The determination of the cost of inventories involves identifying and allocating the costs of land acquisition and development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities based on the number of saleable houses and apartments, after taking into account the area of land used for roads and infrastructure or the area not for sale.

The number of saleable houses and apartments is the same as the number of houses and apartments to be built based on a permit on the site plan and building approval.

We consider the determination of inventory costs as the key audit matter due to the number of houses and apartments built may change if there is a change in the site plan and/or upon obtaining the building approval permit. Revisions and reallocations of the cost than have been incurred are carried out if there are fundamental changes during the construction.

How our audit addressed the Key Audit Matter

Our audit procedures included the following:

- *Assessing the compliance of the Company's accounting policies regarding the identification and capitalisation of inventory costs in accordance with the provisions of Indonesian Financial Accounting Standards.*
- *Obtain documents of permits on the site plan and building approvals for all of the Company's housing and apartment projects.*



Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Persediaan (lanjutan)

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama (lanjutan)

- Memeroleh dan validasi rincian biaya-biaya yang terjadi terkait proyek perumahan dan apartemen Perseroan, termasuk komitmen kontrak pekerjaan Perseroan per tanggal 31 Desember 2024.
- Mengamati pengendalian internal Perseroan terkait proses observasi fisik atas jumlah unit persediaan dalam penyelesaian.
- Mendapatkan dan mengevaluasi perhitungan pengalokasian biaya persediaan dan memeriksa akurasi matematis dari perhitungan tersebut.
- Menilai kecukupan pengungkapan terkait yang disajikan di Catatan 8 atas laporan keuangan sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Berdasarkan prosedur yang dilakukan dan bukti yang diperoleh, kami memandang bahwa perhitungan pengalokasian biaya persediaan telah dilakukan dengan wajar.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

Inventories (continued)

How our audit addressed the Key Audit Matter (continued)

- *Obtain and validate the details of the cost incurred related to the Company's housing and apartment projects, including the Company's commitments on working contracts as at 31 December 2024.*
- *Observing the Company's internal control regarding the process of physical observation of the number of inventories in progress.*
- *Obtain and evaluate the calculations of inventory cost allocation and check the mathematical accuracy of the calculations.*
- *Assessing the adequacy of related disclosures presented in Note 8 to the financial statements in accordance with the requirements of Indonesian Financial Accounting Standards.*

Based on the procedures performed and the evidence obtained, we consider that the calculation of inventory cost allocation has been performed fairly.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Informasi Lain (lanjutan)

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

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

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

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

Other Information (continued)

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan (lanjutan)

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

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

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements (continued)

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perseroan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan (lanjutan)**

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perseroan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perseroan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

***Auditor's Responsibilities for the Audit of the
Financial Statements (continued)***

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(lanjutan)

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Independent Auditor's Report (continued)

No. : 00646/2.1133/AU.1/03/0259-3/1/III/2025
(continued)

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM
Registrasi Akuntan Publik/ *Public Accountant Registration No. AP.0259*



Jakarta, 26 Maret/ March 2025

Laporan posisi keuangan
Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of financial position
As at 31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
ASET				ASSETS
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	5	6.880.665.400	33.098.282.486	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak ketiga	6	10.939.250.645	3.286.598.725	Third parties -
Piutang lain-lain				Other receivables
- Pihak ketiga	7	84.529.200	5.067.544.750	Third parties -
Persediaan	8	116.833.334.793	120.966.124.135	Inventories
Biaya dibayar di muka dan uang muka		297.183.046	873.322.092	Prepayments and advances
Jumlah aset lancar		135.034.963.084	163.291.872.188	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Persediaan	8	60.398.791.987	49.458.668.055	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	9	272.054.797.732	261.265.170.061	Land for development
Aset tetap	10	1.159.068.481	1.750.310.835	Fixed assets
Aset pajak tangguhan	14	509.943.283	216.502.220	Deferred tax assets
Jumlah aset tidak lancar		334.122.601.483	312.690.651.171	Total non-current assets
JUMLAH ASET		469.157.564.567	475.982.523.359	TOTAL ASSETS

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

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

Laporan posisi keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of financial position (continued)
 As at 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha				Trade payables
- Pihak ketiga	11	1.543.110.681	1.666.466.057	Third parties -
Utang lain-lain				Other payables
- Pihak ketiga	12	2.500.000.000	9.392.533.947	Third parties -
Akrual	13	1.881.895.561	5.214.908.016	Accruals
Utang pajak				Tax payables
- Pajak penghasilan badan	14	374.824.292	195.998.048	Corporate income tax -
- Pajak lainnya		1.170.292.808	286.012.123	Other taxes -
Uang muka pelanggan		5.345.346.697	4.404.037.313	Advance from customers
Bagian jangka pendek				Current portion
- Pinjaman bank	15	22.209.442.982	28.095.000.000	Bank loans -
Jumlah liabilitas jangka pendek		35.024.913.021	49.254.955.504	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Utang lain-lain	12			Other payables
- Pihak berelasi	24	33.722.382.501	33.722.382.501	Related party -
- Pihak ketiga		7.084.272.067	-	Third parties -
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek				Long-term loan, net of current portion
- Pinjaman bank	15	1.735.807.018	7.554.000.000	Bank loans -
Kewajiban imbalan kerja	16	1.288.302.000	984.101.000	Employee benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang		43.830.763.586	42.260.483.501	Total non-current liabilities
JUMLAH LIABILITAS		78.855.676.607	91.515.439.005	TOTAL LIABILITIES

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

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

Laporan posisi keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of financial position (continued)
 As at 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	17			Share capital
- Modal dasar - 19.400.000.000 saham dengan nominal Rp 20 per saham				- Authorised capital - 19,400,000,000 shares with a par value of Rp 20 per share
- Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.375.720.674 saham		147.514.413.480	147.514.413.480	Issued and fully - paid capital - 7,375,720,674 shares
Tambahan modal disetor	18	248.407.611.185	248.407.611.185	Additional paid-in capital
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain		2.480.100	(45.950.880)	Other comprehensive income/(loss)
Akumulasi kerugian		(5.622.616.805)	(11.408.989.431)	Accumulated losses
JUMLAH EKUITAS		390.301.887.960	384.467.084.354	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		469.157.564.567	475.982.523.359	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

Laporan laba rugi dan
penghasilan komprehensif lain
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of profit or loss and
other comprehensive income
For the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
Pendapatan	19	65.018.425.000	47.963.695.000	Revenues
Beban pokok pendapatan	20	(45.448.641.175)	(33.217.022.198)	Cost of revenues
Laba kotor		19.569.783.825	14.746.672.802	Gross profit
Beban penjualan	21	(4.709.138.446)	(4.583.345.625)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	22	(14.062.261.640)	(8.364.344.167)	<i>General and administrative expenses</i>
Pendapatan lain-lain		5.101.308.530	1.927.287.502	<i>Other income</i>
Beban lain-lain		(45.596.434)	(45.599.436)	<i>Other expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan		5.854.095.835	3.680.671.076	<i>Profit before income tax</i>
Beban pajak penghasilan	14	(67.723.209)	(247.646.503)	<i>Income tax expense</i>
Laba tahun berjalan		5.786.372.626	3.433.024.573	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain				<i>Other comprehensive Income</i>
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				<i>Items that will not be reclassified to profit or loss</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	16	62.091.000	(287.785.000)	<i>Remeasurement of employee benefit liabilities</i>
Pajak terkait	14	(13.660.020)	63.312.700	<i>Related tax</i>
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain, setelah pajak		48.430.980	(224.472.300)	<i>Other comprehensive income/(loss), net of tax</i>
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		5.834.803.606	3.208.552.273	Total comprehensive income for the year
Laba per saham dasar	23	0,78	0,47	<i>Basic earnings per share</i>

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

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

Laporan perubahan ekuitas
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of changes in equity
For the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Akumulasi kerugian/ Accumulated losses	(Kerugian)/ penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive (loss)/income	Jumlah/ Total	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2023		40.916.000.000	56.084.000.000	(14.842.014.004)	178.521.420	82.336.507.416	Balance as at 1 January 2023
Peningkatan modal dari kapitalisasi agio saham	18	56.084.000.000	(56.084.000.000)	-	-		Increase of capital shares through capitalisation of share premium
Penerimaan dari penawaran umum perdana saham	17, 18	34.500.000.000	172.500.000.000	-	-	207.000.000.000	Proceed from initial public offering
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi setoran modal	17	16.014.413.480	80.072.067.487	-	-	96.086.480.967	Conversion of shareholder loan into share capital
Biaya emisi saham	18	-	(4.164.456.302)	-	-	(4.164.456.302)	Share issuance cost
Laba tahun berjalan		-	-	3.433.024.573	-	3.433.024.573	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	-	(224.472.300)	(224.472.300)	Other comprehensive income for the year, net of tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	3.433.024.573	(224.472.300)	3.208.552.273	Total comprehensive income for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023		147.514.413.480	248.407.611.185	(11.408.989.431)	(45.950.880)	384.467.084.354	Balance as at 31 December 2023
Laba tahun berjalan		-	-	5.786.372.626	-	5.786.372.626	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	-	48.430.980	48.430.980	Other comprehensive income for the year, net of tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	5.786.372.626	48.430.980	5.834.803.606	Total comprehensive income for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024		147.514.413.480	248.407.611.185	(5.622.616.805)	2.480.100	390.301.887.960	Balance as at 31 December 2024

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

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

Laporan arus kas
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of cash flows
For the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan		58.307.082.464	50.671.015.577	Receipts from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya		2.194.730.458	1.458.245.020	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok		(43.998.330.422)	(39.257.247.734)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(10.961.547.210)	(5.600.981.137)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya		(14.733.705.206)	(7.958.161.872)	Payments for other operating activities
Kas yang digunakan untuk operasi		(9.191.769.916)	(687.130.146)	Cash used in operations
Penerimaan bunga		170.661.422	469.042.482	Receipts of interest
Pembayaran pajak penghasilan badan		(195.998.048)	(233.308.026)	Payment of corporate income tax
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi		(9.217.106.542)	(451.395.690)	Net cash used in operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flow from investing activities
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan		(5.276.773.544)	(170.719.451.992)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap		(19.987.000)	(140.432.795)	Addition to fixed assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(5.296.760.544)	(170.859.884.787)	Net cash used in investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Penerimaan dari penawaran umum saham perdana	17, 18	-	207.000.000.000	Proceeds from initial public offering
Penerimaan utang bank	15	18.096.000.000	39.000.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	15	(29.799.750.000)	(45.187.517.607)	Payment of bank loans
Pembayaran emisi saham	18	-	(4.164.456.302)	Payment of issuance costs
Arus kas bersih (digunakan untuk)/ diperoleh dari aktivitas pendanaan		(11.703.750.000)	196.648.026.091	Net cash flow (used in)/ provided by financing activities
(Penurunan)/ kenaikan bersih kas dan setara kas		(26.217.617.086)	25.336.745.614	Net (decrease)/ increase in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun		33.098.282.486	7.761.536.872	Cash and cash equivalents at beginning of the year
Kas dan setara kas akhir tahun	5	6.880.665.400	33.098.282.486	Cash and cash equivalents at end of the year

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

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

**Catatan atas laporan keuangan
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to financial statements
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan informasi umum

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

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 194 tanggal 21 Agustus 2023, sehubungan dengan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan sebanyak 800.720.674 saham atau senilai Rp 96.086.480.967 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sehubungan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan dan penawaran umum saham kepada publik. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0110410 tanggal 28 Agustus 2023 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No 73 tanggal 12 September 2023, Tambahan No. 027825.

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

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

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

- Gria Mahakam City yang berlokasi di Kalimantan Timur (lihat Catatan 9),
- Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valley of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibusah, New Bukit Residence yang berlokasi di Jawa Barat, dan
- Apartemen Epicentrum Sepatan yang berlokasi di Banten.

1. GENERAL

a. Establishment and general information

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

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on the Deed of Notary Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 194 dated 21 August 2023, concerning the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan of 800,720,674 shares or amounting to Rp 96,086,480,967 and the increase in the Company's issued and paid-up capital in connection with the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan and the public offering of shares to public. The deed of the amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-AH.01.03-0110410 dated 28 August 2023 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 73 dated 12 September 2023, Supplement No. 027825.

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

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

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

- *Gria Mahakam City located in East Kalimantan (see Note 9),*
- *Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valley of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibusah, New Bukit Residence located in West Java, and*
- *Epicentrum Sepatan Apartment located in Banten.*

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan informasi umum (lanjutan)

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

Perseroan tidak memiliki induk perseroan. Khufan Hakim Noor merupakan pemegang saham pengendali Perseroan.

b. Penawaran umum saham Perseroan

Pada tanggal 31 Juli 2023, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-201/D.04/2023 untuk melakukan penawaran umum perdana dan konversi pinjaman pemegang saham sebanyak 2.525.720.674 lembar saham yang terdiri dari 800.720.674 lembar saham untuk konversi pinjaman pemegang saham dan 1.725.000.000 lembar saham untuk penawaran umum saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 20 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 120 per saham. Pada tanggal 8 Agustus 2023, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, seluruh saham Perseroan sebanyak 7.375.720.674 lembar telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan

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

	2024	2023	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris	Arvan Rivaldy R Siregar	Arvan Rivaldy R Siregar	Commissioner
Komisaris Independen	Gunawan Wisaksono Mochamad Ridwan Kamil *)	Gunawan Wisaksono -	Independent Commissioners
Direksi			Directors
Direktur Utama	Khufan Hakim Noor	Khufan Hakim Noor	President Director
Direktur	Moch Dody Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan	Moch Dody Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan	Directors
Komite Audit			Audit Committee
Ketua	Gunawan Wisaksono	Gunawan Wisaksono	Chairman
Anggota	Priatama Wisudana Arif Wahyadi	Grace Octavia **) Arif Wahyadi	Members

*) Mochamad Ridwan Kamil mengundurkan diri dari jabatannya selaku Komisaris Independen pada tanggal 19 Maret 2025.

**) Meninggal pada bulan Desember 2023 dan telah digantikan Priatama Wisudana berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 0049/IPC-KOM/III/2024 tanggal 7 Februari 2024.

*) Mochamad Ridwan Kamil resigned from it position as Independent Commissioner on 19 March 2025.

**) Passed away in December 2023 and has been replaced by Priatama Wisudana based on Board of Commissioners Decree No. 0049/IPC-KOM/III/2024 dated 7 February 2024.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

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

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perseroan memiliki masing-masing 56 karyawan dan 61 karyawan (tidak diaudit).

d. Tanggung jawab atas laporan keuangan

Laporan keuangan ini diotorisasi oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 26 Maret 2025.

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

Penerapan amendemen standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2024, yang relevan dengan operasi Perseroan, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perseroan dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dan liabilitas jangka panjang dengan kovenan.
- Amendemen PSAK No. 116, "Sewa" tentang transaksi jual dan sewa balik.
- Amendemen PSAK No. 207, "Laporan Arus Kas" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang pengaturan pembiayaan pemasok.

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia ("DSAK-IAI") juga mengesahkan perubahan penomoran PSAK dan ISAK, dimana perubahan ini tidak memengaruhi substansi persyaratan dalam masing-masing PSAK dan ISAK.

Standar baru dan amendemen yang telah diterbitkan berlaku efektif untuk tahun baku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 211, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran.
- Amendemen PSAK No. 117 "Kontrak Asuransi" tentang Penerapan Awal PSAK No. 117.

- PSAK No. 109 - Informasi Komparatif.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, Perseroan masih mengevaluasi dampak penerapan standar dan amendemen tersebut pada laporan keuangan Perseroan.

1. GENERAL (continued)

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

As at 31 December 2024 and 2023, the Company has 56 employees and 61 employees, respectively (unaudited).

d. Responsibility on financial statements

These financial statements were authorised for issue by the Directors on 26 March 2025.

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

The adoption of the amended standards that are effective beginning 1 January 2024 which are relevant to the Company's operation, 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 or prior financial years are as follows:

- Amendment to SFAS No. 201, "Presentation of Financial Statements" regarding to classification of liabilities as current or non-current and non-current liabilities with covenants.
- Amendment to SFAS No. 116, "Leases" regarding sale and leaseback transactions.
- Amendments to SFAS No. 207, "Statement of Cash Flows" and SFAS No. 107, "Financial Instrument: Disclosure" regarding supplier finance arrangements.

The Financial Accounting Standard Boards of Institute of Indonesia Chartered Accountants ("DSAK-IAI") also ratified changes to the numbering of SFAS and IFAS, where these changes do not affect the substance of the requirement in each SFAS and IFAS.

The new standard and amendment that have been issued and will be effective for financial year beginning on 1 January 2025 are as follows:

- Amendment to SFAS No. 211, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding the lack of exchange ability.
- Amendment to SFAS No. 117 "Insurance Contracts" regarding the Initial Application of SFAS No. 117.

- SFAS No. 109 - Comparative Information.

As at the completion date of these financial statements, the Company is still evaluating the impact of the adoption of these standard and amendment to the Company's financial statements.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI MATERIAL	KEBIJAKAN	AKUNTANSI	3. MATERIAL INFORMATION	ACCOUNTING	POLICY
a. Pernyataan kepatuhan			a. Statement of compliance		
<p>Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup PSAK dan ISAK yang diterbitkan oleh DSAK-IAI serta peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat Keputusan No. KEP-347/BL/2012. Kebijakan akuntansi berikut telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.</p>			<p><i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise SFAS and IFAS issued by DSAK-IAI and Financial Services Authority regulations No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosures of Financial Statements of Listed Entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012. These accounting policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.</i></p>		
b. Dasar penyusunan laporan keuangan			b. Basis of preparation of the financial statements		
<p>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.</p>			<p><i>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.</i></p>		
<p>Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.</p>			<p><i>The statements of cash flows are prepared using the direct method which classifies cash flows into operating, investing and financing activities.</i></p>		
<p>Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perseroan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak material terhadap laporan keuangan diungkapkan pada Catatan 4.</p>			<p><i>The preparation of the financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Company’s accounting policies. The areas that involve a higher degree of judgment or complexity or areas where assumptions and estimates are material to the financial statement are disclosed in Note 4.</i></p>		
c. Transaksi pihak-pihak berelasi			c. Transactions with related parties		
<p>Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 224, “Pengungkapan pihak-pihak berelasi”.</p>			<p><i>The Company enters into transactions with related parties as defined in SFAS No. 224, “Related party disclosures”.</i></p>		
<p>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.</p>			<p><i>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.</i></p>		

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>d. Aset keuangan</p> <p>Perseroan menerapkan PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan". Perseroan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.</p> <p>Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:</p> <p>(i) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi); dan</p> <p>(ii) Aset keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.</p> <p>Aset keuangan Perseroan meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan lain-lain. Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Perseroan diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.</p> <p><u>Penghentian pengakuan</u></p> <p>Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Perseroan mengalihkan hak kontraktualnya untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mempertahankan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun memiliki kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima.</p> <p>Keuntungan atau kerugian pada penghentian aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.</p> <p><u>Penurunan nilai</u></p> <p>Perseroan selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian ("KKE") sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perseroan, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.</p>	<p>d. Financial assets</p> <p>The Company has applied SFAS No. 109, "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.</p> <p>Financial assets are classified in the two categories as follows:</p> <p>(i) Financial assets at fair value (either through other comprehensive income or profit or loss); and</p> <p>(ii) Financial assets at amortised cost.</p> <p>The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trade and other receivables. The Company's financial assets are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, financial assets are stated at amortised cost using the effective interest method.</p> <p><u>Derecognition</u></p> <p>Financial assets (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) are derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire or the Company has transferred its contractual rights to receive cash flows of the financial assets or retained the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients.</p> <p>Gains or losses on disposal of financial assets measured at amortised cost are recognised in profit or loss.</p> <p><u>Impairment</u></p> <p>The Company always recognised lifetime expected credit losses ("ECL") for trade receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Company's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>d. Aset keuangan (lanjutan)</p> <p><u>Penurunan nilai (lanjutan)</u></p> <p>Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Perseroan mengakui KKE sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perseroan mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah KKE 12 bulan.</p> <p>Penilaian apakah KKE sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. KKE sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, KKE 12 bulan mewakili porsi KKE sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.</p>	<p>d. Financial assets (continued)</p> <p><u>Impairment (continued)</u></p> <p>For all other financial instruments, the Company recognised lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Company measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12 month ECL.</p> <p>The assessment of whether lifetime ECL should be recognised is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.</p>
<p>e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas</p> <p><u>Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas</u></p> <p>Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perseroan diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.</p> <p><u>Instrumen ekuitas</u></p> <p>Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perseroan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.</p> <p><u>Liabilitas keuangan</u></p> <p>Perseroan mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori pengukuran sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar pada laporan laba rugi; dan (ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi. 	<p>e. Financial liabilities and equity instruments</p> <p><u>Classification as liabilities or equity</u></p> <p>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.</p> <p><u>Equity instruments</u></p> <p>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.</p> <p><u>Financial liabilities</u></p> <p>The Company classifies its financial liabilities in the following measurement categories:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Financial liabilities at fair value through profit or loss; and (ii) Financial liabilities at amortised cost.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)</p> <p><u>Liabilitas keuangan (lanjutan)</u></p> <p>Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perseroan hanya memiliki liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang terdiri atas utang usaha dan utang lain-lain, dan biaya yang masih harus dibayar pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.</p> <p><u>Penghentian pengakuan liabilitas keuangan</u></p> <p>Perseroan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perseroan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan terutang diakui dalam laba rugi.</p> <p>f. Instrumen keuangan disalinghapuskan</p> <p>Aset dan liabilitas keuangan Perseroan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan dari Perseroan atau pihak lawan.</p> <p>g. Kas dan setara kas</p> <p>Kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.</p>	<p>e. Financial liabilities and equity instruments (continued)</p> <p><u>Financial liabilities (continued)</u></p> <p>As at 31 December 2024 and 2023, the Company only had financial liabilities measured at amortised cost that comprised of trade and other payables, and accruals are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.</p> <p><u>Derecognition of financial liabilities</u></p> <p>The Company derecognises financial liabilities if, and only if, the Company's obligations are discharged, canceled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in the profit or loss.</p> <p>f. Offsetting financial instruments</p> <p>The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position if, and only if:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Company or the counterparty.</p> <p>g. Cash and cash equivalents</p> <p>Cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and time deposits with original maturities of three months or less, and not used as collateral and not restricted in use.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>h. Persediaan</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke persediaan siap dijual pada saat pembangunan telah selesai.</p> <p>Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Perseroan akan melakukan revisi dan realokasi biaya jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.</p> <p>Biaya-biaya yang tidak berkaitan dengan proyek pengembangan lahan dan pembangunan rumah diakui sebagai beban pada saat terjadinya pada laporan laba rugi.</p>	<p>h. Inventories</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>The cost of housing under construction is transferred to inventories available for sale when the construction is substantially completed.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Costs that are not related to land development projects and housing construction are recognised as expenses when incurred in the profit or loss.</i></p>
<p>i. Tanah untuk dikembangkan</p> <p>Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada. Tanah untuk dikembangkan tidak disusutkan.</p> <p>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.</p>	<p>i. Land for developments</p> <p><i>Land for developments is stated at historical cost less impairment, if any. Land for developments is not depreciated.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING INFORMATION (continued)	POLICY																								
<p>i. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)</p> <p>Biaya awal untuk memperoleh hak guna atas tanah diperhitungkan sebagai bagian dari harga perolehan, dan tidak disusutkan.</p> <p>Tanah untuk dikembangkan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.</p> <p>Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai tanah siap dikembangkan. Perseroan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.</p> <p>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.</p> <p>j. Aset tetap</p> <p>Aset tetap diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada.</p> <p>Aset tetap disusutkan sampai dengan nilai sisanya dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat aset tetap sebagai berikut:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><u>Tahun/Years</u></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peralatan dan perabotan kantor</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">Improvements and Infrastructure</td> </tr> <tr> <td>Komputer</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">Computers</td> </tr> <tr> <td>Kendaraan</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">Vehicles</td> </tr> </tbody> </table> <p>Keuntungan atau kerugian bersih atas pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan hasil yang diterima dengan nilai tercatat dan diakui dalam laporan laba rugi.</p> <p>Aset tetap ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian akibat penurunan nilai diakui di laporan laba rugi sebesar selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tersebut. Nilai yang dapat diperoleh kembali adalah nilai yang lebih tinggi di antara nilai wajar aset dikurangi dengan biaya pelepasan dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset tetap dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah. Aset non-keuangan yang telah mengalami penurunan nilai ditelaah terhadap kemungkinan pembalikan penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan.</p>		<u>Tahun/Years</u>		Peralatan dan perabotan kantor	8	Improvements and Infrastructure	Komputer	8	Computers	Kendaraan	8	Vehicles	<p>i. Land for developments (continued)</p> <p>Initial costs paid to obtain land use rights are considered to be part of the cost of land, and therefore they are not depreciated.</p> <p>Land for development is transferred to inventories upon commencement of land development.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>j. Fixed assets</p> <p>Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment, if any.</p> <p>Fixed assets are depreciated to their residual value using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the fixed assets as follows:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><u>Tahun/Years</u></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peralatan dan perabotan kantor</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">Improvements and Infrastructure</td> </tr> <tr> <td>Komputer</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">Computers</td> </tr> <tr> <td>Kendaraan</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">Vehicles</td> </tr> </tbody> </table> <p>Net gains or losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in statement of profit or loss.</p> <p>Fixed assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of assets may not be recoverable. An impairment loss is recognised in profit or loss for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount, which is the higher of an asset's fair value less cost to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, fixed assets are classified at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows. Non-financial assets that have suffered impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.</p>		<u>Tahun/Years</u>		Peralatan dan perabotan kantor	8	Improvements and Infrastructure	Komputer	8	Computers	Kendaraan	8	Vehicles	
	<u>Tahun/Years</u>																									
Peralatan dan perabotan kantor	8	Improvements and Infrastructure																								
Komputer	8	Computers																								
Kendaraan	8	Vehicles																								
	<u>Tahun/Years</u>																									
Peralatan dan perabotan kantor	8	Improvements and Infrastructure																								
Komputer	8	Computers																								
Kendaraan	8	Vehicles																								

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>j. Aset tetap (lanjutan)</p> <p>Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan, pada setiap akhir periode pelaporan.</p> <p>Biaya-biaya setelah pengakuan awal aset diakui sebagai bagian nilai tercatat aset atau aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya jika besar kemungkinan Grup mendapat manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset tersebut dapat diukur dengan andal. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapuskan. Biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laporan laba rugi pada tahun di mana biaya-biaya tersebut terjadi.</p> <p>k. 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>l. 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>Perseroan mencatat kewajiban imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 tahun 2023 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>j. Fixed assets</p> <p>The asset's residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.</p> <p>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 Group and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance costs are charged to the statement of profit or loss during the year in which they are incurred.</p> <p>k. Trade and other payables</p> <p>Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.</p> <p>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.</p> <p>l. Employee benefits</p> <p><u>Short-term employee benefits</u></p> <p>Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.</p> <p><u>Post-employment benefits</u></p> <p>The Company recognises its unfunded post-employment benefits obligations in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 6 Year 2023 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".</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>I. Imbalan kerja (lanjutan)</p> <p><u>Imbalan pascakerja (lanjutan)</u></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><u>Pesangon</u></p> <p>Pesangon pemutusan kontrak kerja terutang ketika Perseroan memberhentikan hubungan kerja sebelum usia pensiun normal, atau ketika seorang pekerja menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela dengan kompensasi imbalan pesangon.</p> <p>Perseroan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja pada tanggal yang lebih awal antara: (i) ketika Perseroan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut dan (ii) ketika Perseroan mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 237 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.</p>	<p>I. Employee benefits (continued)</p> <p><u>Post-employment benefits (continued)</u></p> <p>Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Termination</u></p> <p>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.</p> <p>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. 237 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.</p>
<p>m. Pengakuan pendapatan dan beban</p> <p>Perseroan menerapkan PSAK No. 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria berikut: <ul style="list-style-type: none"> • Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak. • Perseroan dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan. • Kontrak memiliki substansi komersial. • Besar kemungkinan Perseroan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan. 	<p>m. Revenue and expense recognition</p> <p>The Company has applied SFAS No. 115 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identify the contract with customers with certain criteria as follows: <ul style="list-style-type: none"> • The contract has been agreed by the parties involved in the contract. • The Company can identify the rights of relevant parties and the terms of payment for the goods or services to be transferred. • The contract has commercial substance. • It is possible that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI MATERIAL (lanjutan)	KEBIJAKAN AKUNTANSI	3. MATERIAL INFORMATION (continued)	ACCOUNTING POLICY
m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)		m. Revenue and expense recognition (continued)	
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.		2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.	
3. 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 Perseroan 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 margin.		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, Perseroan 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 Perseroan 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.	

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)</p> <p>Pendapatan diakui ketika Perseroan memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.</p> <p>Pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen diakui pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proses penjualan telah selesai dimana Perseroan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli; • Perseroan tidak lagi memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan atau kendali efektif atas unit bangunan yang dijual; • Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal; • Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Perseroan; dan • Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal. <p>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".</p> <p>Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.</p> <p>Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya (<i>accrual basis</i>).</p>	<p>m. Revenue and expense recognition (continued)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Revenue from sales of houses and apartments is recognised when the following conditions are fulfilled:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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;</i> • <i>The Company has no ongoing substantial involvement with the building unit nor effective control over the building unit sold;</i> • <i>The amount of revenue can be measured reliably;</i> • <i>It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and</i> • <i>The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.</i> <p><i>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".</i></p> <p><i>Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to the cost of revenue upon recognition of revenue.</i></p> <p><i>Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognised when incurred (accrual basis).</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>n. Pajak penghasilan</p> <p>PSAK No. 212 mengisyaratkan Perseroan untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan.</p> <p>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.</p> <p><u>Pajak final</u></p> <p>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.</p> <p>Mengacu pada PSAK No. 212 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212. Oleh karena itu, Perseroan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.</p> <p><u>Pajak kini</u></p> <p>Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.</p> <p><u>Pajak tangguhan</u></p> <p>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.</p>	<p>n. Income tax</p> <p>SFAS No. 212 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Final tax</u></p> <p>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.</p> <p>Referring to SFAS No. 212 as mentioned above, final tax expense is no longer in scope of SFAS No. 212. Therefore, the Company has decided to present all of the final tax arising from transfer land and/or building right as final tax expenses.</p> <p><u>Current tax</u></p> <p>Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.</p> <p><u>Deferred tax</u></p> <p>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.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>n. Pajak penghasilan (lanjutan)</p> <p><u>Pajak tangguhan (lanjutan)</u></p> <p>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.</p> <p>Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Perseroan ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.</p> <p>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.</p> <p>Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perseroan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perseroan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.</p>	<p>n. Income tax (continued)</p> <p><u>Deferred tax (continued)</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>o. Sewa</p> <p>Pada tanggal permulaan kontrak, Perseroan menilai apakah kontrak merupakan atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset selama jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.</p> <p>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".</p>	<p>o. Leases</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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".</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>o. Sewa (lanjutan)</p> <p>Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika tarif tidak dapat segera ditentukan, di mana hal tersebut secara umum terjadi pada sewa dalam Perseroan, suku bunga pinjaman incremental penyewa digunakan, yaitu tarif yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi serupa dengan syarat dan ketentuan yang serupa. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan.</p> <p>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.</p> <p>Perseroan tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau - sewa yang asetnya bernilai-rendah. <p>Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.</p> <p>p. 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>o. Leases (continued)</p> <p><i>Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If the rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases in the Company, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms and conditions. Each lease payment is allocated between the settlement portion of liability and finance cost.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>The Company does not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>short-term leases that have a lease term of 12 months or less; or</i> - <i>leases with low-value assets.</i> <p><i>Payments under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.</i></p> <p>p. 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>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>p. Pinjaman (lanjutan)</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>p. Borrowings (continued)</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>q. 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>q. Impairment of non-financial assets</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. Segmen operasi</p> <p>Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.</p> <p>Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:</p> <p>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);</p>	<p>r. Operating segment</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>
<p>r. Segmen operasi</p> <p>Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.</p> <p>Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:</p> <p>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);</p>	<p>r. Operating segment</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>An operating segment is a component of an entity:</i></p> <p><i>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);</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)
<p>r. Segmen operasi (lanjutan)</p> <p>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</p> <p>iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.</p> <p>Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.</p>	<p>r. Operating segment (continued)</p> <p>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</p> <p>iii. for which discrete financial information is available.</p> <p>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.</p>
<p>s. Modal saham</p> <p>Saham biasa diklasifikasikan sebagai ekuitas. Tambahan biaya yang secara langsung terkait dengan penerbitan saham baru disajikan pada bagian ekuitas sebagai pengurang, sebesar jumlah yang diterima bersih setelah dikurangi pajak.</p>	<p>s. Share capital</p> <p>Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.</p>
<p>t. Laba per saham</p> <p>Labar per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.</p>	<p>t. Earnings per share</p> <p>Earnings per share is calculated by dividing profit for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.</p>
<p>4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING</p> <p>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.</p>	<p>4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS</p> <p>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.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Pengelompokkan aset dan liabilitas keuangan

Perseroan menetapkan pengelompokan aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 109 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perseroan.

Menentukan biaya persediaan

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

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

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

Perpajakan

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

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)

Classification of financial assets and liabilities

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 109. Accordingly, the financial assets and liabilities as accounted for in accordance with the Company's accounting policies.

Determining cost of inventories

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

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

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

Taxation

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

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Estimasi penyisihan penurunan nilai persediaan

Perseroan telah membentuk penyisihan untuk persediaan berdasarkan perkiraan persediaan yang akan dijual di masa yang akan datang dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan tersebut.

Perhitungan penyisihan ini mempertimbangkan beberapa variabel, terutama waktu dimana persediaan tersebut diharapkan akan terjual dan tingkat harga dimana persediaan dapat dijual. Ketidakpastian yang terkait dengan faktor-faktor ini mengakibatkan jumlah realisasi akan berbeda dari jumlah tercatat persediaan yang dilaporkan. Jumlah tercatat persediaan diungkapkan dalam Catatan 8 atas laporan keuangan.

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

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

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)

Estimation allowance for decline in value of inventories

The Company has provided the provision for inventories based on estimate of future sale of the inventory items taking into consideration the net realisable value of the inventory items.

The calculation of this provision involves estimating a number of variables, principally the year which the inventory items are expected to be sold and the price level at which the inventory items can be sold. Uncertainty associated with these factors may result in the realisable amount being different from the reported carrying amount of inventories. The carrying amount of the inventories is disclosed in Note 8 to the financial statements.

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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2024	2023	
Kas	190.000.000	3.685.431.800	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.095.400.294	17.487.040.404	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.021.292.582	16.936.773	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	551.993.051	171.950.305	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	21.979.473	1.736.923.204	Others (each below Rp 200 million)
Sub-jumlah	6.690.665.400	19.412.850.686	Sub-total
Deposito berjangka PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	10.000.000.000	Time deposits PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	6.880.665.400	33.098.282.486	Total

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

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

Pada tahun 2023, tingkat suku bunga per tahun deposito berjangka berkisar 5,10% - 6,00%.

In 2023, the interest rate per annum on time deposits ranges from 5.10% - 6.00%.

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

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

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	2024	2023	
Pelanggan	7.523.350.000	372.180.000	Customer
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.260.610.033	2.752.358.725	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	155.290.612	162.060.000	Others (each below Rp 200 million)
Jumlah	10.939.250.645	3.286.598.725	Total

Piutang usaha dari pelanggan terdiri atas piutang terkait kegiatan penjualan rumah kepada pelanggan melalui fasilitas cash bertahap.

Trade receivables from customers comprise receivables related to the sale of houses to the individual customer through the installment cash payment facilities.

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 sale of houses and apartments through housing loans and retentions.

Piutang usaha - lain-lain terkait dengan tagihan notaris dan tagihan sisa retensi penjualan rumah lainnya.

Trade receivables - others related to notary fees and outstanding retentions from other sale of houses.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA (lanjutan)

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.

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

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

6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES
 (continued)

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.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

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

7. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

7. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	2024	2023	
PT Mega Mustika Putra	-	4.828.416.517	PT Mega Mustika Putra
Lain-lain	84.529.200	239.128.233	Others
Jumlah	84.529.200	5.067.544.750	Total

Piutang lain-lain dari PT Mega Muktika Putra ("MMP") adalah terkait biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perseroan berdasarkan kerja sama pengelolaan dan pembangunan kawasan perumahan. MMP adalah pemilik lahan di Kawasan Perumahan New Bukit Residence ("NBR") di Purwakarta.

Pada bulan November 2024, Perseroan dan MMP sepakat untuk memberhentikan kerja sama tersebut. Selanjutnya pada bulan Desember 2024, Perseroan dan MMP menandatangani perjanjian perikatan jual beli atas 100 unit kavling tanah yang dimiliki MMP kepada Perseroan dengan nilai sebesar Rp 2.500.000.000. Pembayaran atas transaksi tersebut melalui beberapa tahapan berikut:

- Tahap pertama dibayarkan paling lambat tanggal 26 Februari 2025 sebesar Rp 200.000.000;
- Tahap kedua dibayarkan paling lambat tanggal 29 Agustus 2025 sebesar Rp 1.150.000.000; dan
- Tahap ketiga dibayarkan paling lambat tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 1.150.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mencatat saldo utang atas transaksi tersebut sebesar Rp 2.500.000.000 pada akun utang lain-lain - pihak ketiga. Sisa saldo piutang dari MMP sebesar Rp 4.828.416.517 telah direklasifikasi ke akun persediaan.

Perseroan telah melakukan pembayaran sebagian tahap pertama di bulan Februari 2025 dan sisa pembayarannya direncanakan di bulan April 2025.

Other receivables from PT Mega Mustika Putra related to land development costs and construction costs incurred by the Company based on cooperation agreement for the management and development of a residential areas. MMP is the landowner of the New Bukit Residence ("NBR") Housing Area in Purwakarta.

In November 2024, the Company and MMP agreed to terminate the cooperation agreement. Subsequently, in December 2024, the Company and MMP signed a sale and purchase agreement for 100 plots of land owned by MMP amounted to Rp 2,500,000,000. Payment for these transactions will be made in the following installments:

- First installment to be paid by latest on 26 February 2025 amounted to Rp 200,000,000;
- Second installment to be paid by latest on 29 August 2025 amounted to Rp 1,150,000,000; and
- Third installment to be paid by latest on 31 December 2025 amounted to Rp 1,150,000,000.

As at 31 December 2024, the Company accounted the outstanding payable of Rp 2,500,000,000 in account other payables - third parties. The remaining receivable balance from MMP amounted to Rp 4,828,416,517 has been reclassified to inventory account.

The Company has made partial payment of the first installment in February 2025 and the remaining payment is planned in April 2025.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

7. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)

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

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

Seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other receivables are denominated in Rupiah.

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

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

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

	2024	2023	
Rumah dan apartemen dalam penyelesaian	178.261.748.792	170.424.792.190	Houses and apartments under constructions
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai persediaan (lihat Catatan 20)	(1.029.622.012)	-	Less: Provision for declining in value of inventories (see Note 20)
Jumlah	177.232.126.780	170.424.792.190	Total
Dikurangi: - Bagian lancar	(116.833.334.793)	(120.966.124.135)	Less: Current portion -
Bagian tidak lancar	60.398.791.987	49.458.668.055	Non-current portion

Pada 31 Desember 2024, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan penyisihan penurunan nilai telah mencukupi untuk menutupi kemungkinan kerugian atas penurunan nilai persediaan.

As at 31 December 2024, management believes that the provision for declining in value is adequate to cover possible losses from and a decline in the value of inventories

Pada 31 Desember 2023, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian bangunan rumah dan apartemen dalam pengembangan dan indikasi yang dapat menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan.

As at 31 December 2023, management believes that there are no obstacles in the completion of houses and apartments under development and indication of impairment in the value of inventories.

Pada 31 Desember 2024, Perseroan tidak mengasuransikan seluruh persediaannya (2023: bangunan apartemen tersedia untuk dijual telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak ketiga, terhadap semua risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 20.000.000.000. Rumah dan persediaan lainnya tidak diasuransikan).

As at 31 December 2024, the Company did not insure all of its inventories (2023: the apartments ready for sale were insured with PT Asuransi Sinar Mas, a third party, against fire and other risks with an insured coverafe of Rp 20,000,000,000. Houses and other inventories are not insured.)

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

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

Pada tahun 2024 dan 2023, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp 430.249.704 dan Rp 4.561.027.920 dikapitalisasi ke dalam biaya persediaan.

During 2024 and 2023, interest expenses on bank loans amounted to Rp 430,249,704 and Rp 4,561,027,920, respectively, were capitalised into cost of inventories.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN			9. LAND FOR DEVELOPMENT
	2024	2023	
Gria Mahakam City ("GMC")	144.759.889.104	-	Gria Mahakam City ("GMC")
Puri Artha Kencana ("PAK")	55.917.742.894	58.270.139.744	Puri Artha Kencana ("PAK")
Gria Panorama Cimanggung ("GPC")	16.887.887.079	16.628.265.770	Gria Panorama Cimanggung ("GPC")
Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")	15.731.245.589	14.935.532.657	Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")
Griya Indah Cibarusah ("GIC")	11.039.335.870	11.308.314.089	Griya Indah Cibarusah ("GIC")
The Valey of Esma ("TVE")	10.950.031.895	10.155.248.410	The Valey of Esma ("TVE")
Bukit Esma Cicalengka ("BEC")	9.076.726.736	8.901.007.995	Bukit Esma Cicalengka ("BEC")
Puri Epicentrum Karawang ("PEK")	7.242.482.022	6.352.767.127	Puri Epicentrum Karawang ("PEK")
Gria Panorama Sumedang ("GPS")	449.456.543	392.971.279	Gria Panorama Sumedang ("GPS")
Mahakam Grande City ("MGC")	-	101.386.730.039	Mahakam Grande City ("MGC")
New Mahakam Grande ("NMG")	-	32.934.192.951	New Mahakam Grande ("NMG")
Jumlah	272.054.797.732	261.265.170.061	Total

Pada tahun berjalan, manajemen memutuskan untuk menggabungkan proyek MGC dan NMG menjadi proyek GMC berdasarkan pertimbangan lokasi yang berdekatan serta untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam pengembangan proyek-proyek tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2024, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perseroan adalah seluas 118 hektar dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 4 hektar dan 114 hektar masih dalam proses pengurusan sertifikat. Perseroan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") secara bertahap untuk tanah yang masih dalam proses pengurusan sertifikasi.

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

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp 3.194.516.269 dan Rp 4.263.639.151, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

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

During the current year, management decided to merge the MGC and NMG projects into the GMC project based on considerations of their proximity as well as to enhance efficiency and effectiveness in the development of the projects.

As at 31 December 2024, total undeveloped land area owned by the Company covers 118 hectares comprised of 4 hectares in form of Building Use Rights and 114 hectares are in the process of obtaining certificates. 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 obtaining the land certificates.

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.

During the years ended 31 December 2024 and 2023, interest expenses on bank loans amounted to Rp 3,194,516,269 and Rp 4,263,639,151 respectively, were capitalised into land for development.

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

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

2024						
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
Harga perolehan					Acquisition costs	
Kepemilikan langsung					Direct ownership	
Peralatan dan					Improvements	
perabot kantor	361.119.325	3.237.000	-	-	364.356.325	and Infrastructure
Komputer	551.127.300	16.750.000	-	-	567.877.300	Computers
Kendaraan	4.186.123.000	-	-	-	4.186.123.000	Vehicles
Jumlah	5.098.369.625	19.987.000	-	-	5.118.356.625	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation	
Kepemilikan langsung					Direct ownership	
Peralatan dan					Improvements	
perabot kantor	203.122.832	31.074.603	-	-	234.197.435	and Infrastructure
Komputer	282.481.478	59.401.001	-	-	341.882.479	Computers
Kendaraan	2.862.454.480	520.753.750	-	-	3.383.208.230	Vehicles
Jumlah	3.348.058.790	611.229.354	-	-	3.959.288.144	Total
Nilai buku bersih	1.750.310.835		-	-	1.159.068.481	Net book value
2023						
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
Harga perolehan					Acquisition costs	
Kepemilikan langsung					Direct ownership	
Peralatan dan					Improvements	
perabot kantor	316.698.830	44.420.495	-	-	361.119.325	and Infrastructure
Komputer	475.208.000	75.919.300	-	-	551.127.300	Computers
Kendaraan	4.166.030.000	20.093.000	-	-	4.186.123.000	Vehicles
Jumlah	4.957.936.830	140.432.795	-	-	5.098.369.625	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation	
Kepemilikan langsung					Direct ownership	
Peralatan dan					Improvements	
perabot kantor	172.134.957	30.987.875	-	-	203.122.832	and Infrastructure
Komputer	222.907.760	59.573.718	-	-	282.481.478	Computers
Kendaraan	2.341.700.730	520.753.750	-	-	2.862.454.480	Vehicles
Jumlah	2.736.743.447	611.315.343	-	-	3.348.058.790	Total
Nilai buku bersih	2.221.193.383		-	-	1.750.310.835	Net book value

Seluruh penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (lihat Catatan 22).

All depreciation was allocated to general and administrative expenses (see Note 22).

Satu kendaraan milik Perseroan 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.

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

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

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

All fixed assets as at 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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (lanjutan)

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

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

11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 31 Desember 2024 dan 2023, saldo utang usaha-pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 1.543.110.681 dan Rp 1.666.466.057, merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga sehubungan dengan pembelian material dan pekerjaan konstruksi.

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

12. UTANG LAIN-LAIN

10. FIXED ASSETS (continued)

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

As at 31 December 2024 and 2023, the Company had no capital expenditures commitment.

11. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As at 31 December 2024 and 2023, the balance of trade payables amounted to Rp 1,543,110,681 and Rp 1,666,466,057, respectively, represents payable to third-party suppliers and contractors in relation to the purchase of materials and construction works.

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

12. OTHER PAYABLES

	2024	2023	
Pihak berelasi (lihat Catatan 24)	33.722.382.501	33.722.382.501	Related parties (see Note 24)
Pihak ketiga Kuasa pemilik lahan	9.584.272.067	9.392.533.947	Third parties Representative of landowners
Jumlah	43.306.654.568	43.114.916.448	Total
Dikurangi: - Bagian jangka pendek	(2.500.000.000)	(9.392.533.947)	Less: Current portion -
Bagian jangka panjang	40.806.654.568	33.722.382.501	Non-current portion

Sampai dengan tahun 2022, Perseroan telah menandatangani perjanjian Surat Pengakuan Hutang dengan para pemilik lahan pihak ketiga, termasuk melalui para kuasa yang ditunjuk oleh individu-individu pemilik lahan pihak ketiga berdasarkan surat kuasa, untuk pembelian lahan di beberapa lokasi proyek perumahan sebesar Rp 166.762.000.000.

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

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

Until 2022, the Company has entered into a Debt Acknowledgment Agreement with third-party landowners, including through the representatives appointed by individual third-party landowners based on a power of attorney, for the purchase of land in several housing project locations amounted to Rp 166,762,000,000.

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

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

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. UTANG LAIN-LAIN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perseroan telah melakukan pelunasan atas sebagian utang pembelian lahan masing-masing sebesar Rp 664.000.000 dan Rp 154.962.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2024, sisa saldo utang yang telah jatuh tempo untuk proyek TVE, AES dan PEK adalah sebesar Rp 7.084.272.067. Perseroan selanjutnya menandatangani Surat Pengakuan Utang Permohonan Penundaan Pembayaran atas proyek-proyek tersebut dengan para pemilik lahan pihak ketiga untuk jangka waktu tiga tahun sampai dengan bulan Desember 2027. Ketentuan berakhirnya perjanjian mengikuti ketentuan pada perjanjian awal.

Utang lain-lain pihak ketiga untuk proyek NBR terkait utang pembelian lahan dari MMP (lihat Catatan 7).

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

	2024		2023	
	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value
TVE	3.720.188.717	2.683.739.567	4.384.188.717	3.921.681.929
AES	3.800.000.000	2.741.315.328	3.800.000.000	3.408.071.749
PEK	2.300.000.000	1.659.217.172	2.300.000.000	2.062.780.269
NBR	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-
Jumlah/ Total	12.320.188.717	9.584.272.067	10.484.188.717	9.392.533.947

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

Perseroan mempertimbangkan pengaturan ulang jadwal pembayaran kembali sebagai modifikasi atas kontrak pembayaran utang, dan mencatat keuntungan sebesar Rp 2.735.916.650 dalam laporan laba atau rugi tahun berjalan, yang berasal dari selisih antara nilai tercatat liabilitas sebelumnya dan nilai kini dari arus kas pembayaran yang telah direstrukturisasi.

Amortisasi atas penyesuaian nilai wajar utang pembelian tanah dialokasikan sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 3.891.568.396 (2023: Rp 38.834.280.307).

Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

12. OTHER PAYABLES (continued)

As at 31 December 2024 and 2023, the Company has made partial repayment of the land purchase payables amounted to Rp 664,000,000 and Rp 154,962,000,000, respectively.

As at 31 December 2024, the remaining overdue payables for TVE, AES and PEK projects amounted to Rp 7,084,272,067. The Company subsequently signed Debt Acknowledgment Letter requesting a deferral in payment with the third-party landowners for a period of three years until December 2027. The termination terms of this agreement shall follow the provisions set forth in the initial agreement.

Other payables to third parties for the NBR project related to payable of the land purchase from MMP (see Note 7).

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

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

The Company considers the rescheduling of the repayment schedule as a modification to the repayment contract, and recognises a gain of Rp 2,735,916,650 in the current year's statement of profit or loss, which resulted from the difference between the carrying value of the previous liabilities and the present value of the restructured payment cash flows.

The amortisation of fair value adjustment on the payables for the land purchases were allocated as part of the cost of land for development amounted to Rp 3,891,568,396 (2023: Rp 38,834,280,307).

All other payables are denominated in Rupiah.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. AKRUAL

13. ACCRUALS

	2024	2023	
Gaji dan tunjangan	950.758.378	887.514.586	Salaries and allowances
Konstruksi	361.202.149	3.798.051.570	Constructions
Jasa tenaga ahli	277.500.000	250.000.000	Professional fees
Sewa kantor	240.000.000	120.000.000	Office rent
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	52.435.034	159.341.860	Others (below than Rp 200 million each)
Jumlah	1.881.895.561	5.214.908.016	Total

14. PERPAJAKAN

14. TAXATION

a. Beban pajak penghasilan

a. Income tax expenses

	2024	2023	
Beban pajak penghasilan			Income tax expense
Kini	374.824.292	195.998.048	Current
Tangguhan	(307.101.083)	(37.121.040)	Deferred
Penyesuaian	-	88.769.495	Adjustments
Beban pajak penghasilan	67.723.209	247.646.503	Income tax expense

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

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

	2024	2023	
Laba sebelum pajak penghasilan	5.854.095.835	3.680.671.076	Profit before income tax
Penyesuaian pajak:			Fiscal adjustments:
Beda tetap:			Permanent differences:
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(68.245.800.865)	(48.307.742.801)	Income subject to final tax
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	62.699.537.796	45.425.915.141	Expenses on income subject to final tax
Beda temporer:			Temporary differences:
Kewajiban imbalan kerja	366.291.000	137.148.000	Employee benefit obligations
Penurunan nilai persediaan	1.029.622.012	-	Impairment of inventory
Penghasilan kena pajak	1.703.746.780	935.991.416	Taxable income
Beban pajak penghasilan kini			Current income tax expenses
- Fasilitas pajak 31e	-	9.920.064	Tax facility 31e -
- Tarif pajak 22%	374.824.292	186.077.984	Tax rate at 22% -
Jumlah beban pajak penghasilan kini	374.824.292	195.998.048	Total current income tax tax expenses
Dikurangi:			Less:
Pajak dibayar di muka	-	-	Prepaid tax
Kurang bayar pajak penghasilan badan	374.824.292	195.998.048	Underpayment of corporate income tax

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PERPAJAKAN (lanjutan)

14. TAXATION (continued)

a. Beban pajak penghasilan (lanjutkan)

a. Income tax expenses (continued)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dengan hasil perkalian laba sebelum pajak penghasilan dan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income tax expenses with the result of profit before tax with the prevailing tax rate is as follows:

	2024	2023	
Laba sebelum pajak penghasilan	5.854.095.835	3.680.671.076	Profit before income tax
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	1.287.901.084	809.747.637	Tax calculated at applicable rate
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(15.014.076.190)	(10.627.703.416)	Income subject final tax
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	13.793.898.315	9.993.701.331	Expenses on income subject to final tax
Penyesuaian fasilitas pajak 31e	-	(9.920.064)	Tax facility 31e adjustments
Penyesuaian tahun lalu	-	81.821.015	Prior year adjustments
Beban pajak penghasilan	67.723.209	247.646.503	Income tax expenses

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

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

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

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

b. Aset pajak tangguhan

b. Deferred tax assets

Aset pajak tangguhan untuk tahun 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Deferred tax assets for the years 2024 and 2023 is as follows:

2024					
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Saldo akhir/ Ending balance	
Kewajiban imbalan kerja	216.502.220	80.584.240	(13.660.020)	283.426.440	Employee benefit obligations
Penurunan nilai persediaan	-	226.516.843	-	226.516.843	Allowance of inventory
Aset pajak tangguhan, bersih	216.502.220	307.101.083	(13.660.020)	509.943.283	Deferred tax asset, net

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PERPAJAKAN (lanjutan)

14. TAXATION (continued)

b. Aset pajak tangguhan, bersih (lanjutan)

b. Deferred tax assets, net (continued)

	2023				
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	Saldo akhir/ Ending balance	
Kewajiban imbalan kerja	116.068.480	37.121.040	63.312.700	216.502.220	Employee benefit obligations
Aset pajak tangguhan, bersih	116.068.480	37.121.040	63.312.700	216.502.220	Deferred tax asset, net

15. PINJAMAN BANK

15. BANK LOANS

Proyek perumahan/ Housing project	Jenis fasilitas kredit/ Type of credit facility	Jumlah fasilitas/ Facility amount		Jumlah pinjaman/ Loan amount		Jatuh tempo/ Maturity date	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk							
NMG	Kredit Konstruksi/ Construction Credit Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	68.900.000.000	68.900.000.000			Maret/ March 2028	Juli/ July 2028
PEK	Kredit Konstruksi/ Construction Credit Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	11.750.000.000	11.750.000.000	12.881.000.000	17.044.000.000	Agustus/ August 2025	Agustus/ August 2025
BEC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	12.300.000.000	12.300.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000		
		2.100.000.000	2.100.000.000	2.298.000.000	4.914.000.000	Juli/ July 2028	Juli/ July 2028
GPS	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	5.580.000.000	5.580.000.000	-	1.818.000.000		Agustus/ August 2024
AES	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	7.000.000.000	7.000.000.000	883.250.000	3.143.000.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
TVE	Kredit Konstruksi/ Construction Credit Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	3.400.000.000	3.400.000.000				
		500.000.000	500.000.000	2.033.000.000	2.880.000.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
Sub-jumlah/ Sub-total		118.480.000.000	118.480.000.000	23.945.250.000	35.649.000.000		
Jumlah/ Total				23.945.250.000	35.649.000.000		
Dikurangi/ Less:							
- Bagian jangka pendek/ Current portion				(22.209.442.982)	(28.095.000.000)		
Bagian jangka panjang/ Long-term portion				1.735.807.018	7.554.000.000		

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Fasilitas kredit yang diberikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman berkisar 11% - 12% per tahun.

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

Perjanjian pinjaman tersebut mensyaratkan tingkat rasio tertentu sebagai berikut:

- Menjaga DER maksimal sebesar 500%
- Menjaga kecukupan modal disetor minimal sebesar 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perseroan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal minimum yang diwajibkan.

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perseroan telah memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditentukan bank.

Mutasi pinjaman bank adalah sebagai berikut:

15. BANK LOANS (continued)

The credit facilities provided by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") are *non-revolving* denominated in Rupiah and bear interest rates ranging from 11% - 12% per annum.

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*.

The loan agreements requires certain ratios as follows:

- Maintain a maximum DER maximum 500%.
- Maintain a minimum capital adequacy of at least 10% of the loan at BTN until the credit is fully paid.

As at 31 December 2024 and 2023, the Company has complied with the required DER ratio and minimum capital adequacy.

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

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

As at 31 December 2024 and 2023, the Company has met all the covenants requirements set by bank.

The movements in bank loans are as follows:

	2024	2023	
Pada awal tahun	35.649.000.000	41.836.517.607	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan	18.096.000.000	39.000.000.000	<i>Proceeds</i>
Pembayaran	(29.799.750.000)	(45.187.517.607)	<i>Payments</i>
Pada akhir tahun	23.945.250.000	35.649.000.000	<i>At the end of the year</i>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA

16. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS

Perhitungan kewajiban imbalan kerja telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia pensiun normal dari program pensiun dengan manfaat yang diatur dalam undang-undang.

The calculation for employee benefit obligations has been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefits as stipulated under the law.

Mutasi kewajiban imbalan kerja yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits obligations in the statements of financial position are as follows:

	2024	2023	
Pada awal tahun	984.101.000	559.168.000	At beginning of the year
Dibebankan pada laba rugi:			Charges to profit or loss:
- Biaya jasa kini	218.307.000	175.466.000	Current service costs -
- Biaya bunga	72.815.000	40.413.000	Interest cost -
- Biaya jasa lalu	90.170.000	(28.311.000)	Past service cost -
- Pembayaran imbalan	(15.000.000)	(50.420.000)	Payment of benefits -
Diakui pada penghasilan komprehensif lain:			Charges to other comprehensive income:
- Pengukuran kembali dampak yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(57.880.000)	59.398.000	Remeasurements of the impact arising from the changes in financial assumption
- Penyesuaian pengalaman	(4.211.000)	228.387.000	Plan amendment -
Pada akhir tahun	1.288.302.000	984.101.000	At end of the year

Penilaian aktuarial atas kewajiban imbalan kerja dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, dalam laporan aktuaris tanggal 18 Februari 2025 (2023: 16 Februari 2024). Aktuaris menggunakan metode *Projected Unit Credit* dengan menggunakan asumsi-asumsi pokok sebagai berikut:

The actuarial valuation of the employee benefits obligations were prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, independent actuary, on its actuary report dated 18 February 2025 (2023: 16 February 2024). The actuary used the *Projected Unit Credit* method with the following principal assumptions:

	2024	2023	
Tingkat diskonto	7,10%	6,80%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	8,00%	8,00%	Salary increment rate

Sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti terhadap perubahan asumsi aktuarial utama pada 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The sensitivity of the defined benefit obligation to changes in the key principal assumptions as at 31 December 2024 is as follows:

**Dampak terhadap kewajiban imbalan pasti/
Impact on defined benefit obligation**

	Perubahan asumsi/ Change in assumption	Kenaikan asumsi/ Increase in assumption	Penurunan asumsi/ Decrease in assumption	
Tingkat diskonto	1%	Kenaikan sebesar/ Increase by 9,94%	Penurunan sebesar/ Decrease by 11,28%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji di masa depan	1%	Kenaikan sebesar/ Increase by 12,20%	Penurunan sebesar/ Decrease by 10,87%	Salary growth rate

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA (lanjutan)

Analisis sensitivitas di atas didasarkan pada perubahan atas asumsi tunggal dengan asumsi lainnya konstan. Pada praktiknya, kecil kemungkinan hal tersebut terjadi, dan perubahan-perubahan dalam beberapa asumsi mungkin saling berhubungan.

Ketika melakukan perhitungan sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti ke asumsi aktuarial yang signifikan, metode yang sama (nilai kini dari kewajiban imbalan pasti yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan) telah diterapkan seperti saat menghitung kewajiban pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan.

Jatuh tempo kewajiban imbalan pasti - bersih yang tidak terdiskontokan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

16. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS (continued)

The above sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated.

When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions, the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statements of financial position.

The maturity of undiscounted defined benefit obligations - net as at 31 December 2024 and 2023 are as follows:

	2024	2023	
Dalam waktu 12 bulan berikutnya	22.447.000	3.485.000	Within the next 12 months
Antara 1 dan 5 tahun	129.934.000	33.088.000	Between 1 and 5 years
Antara 6 dan 10 tahun	300.170.000	462.847.000	Between 6 and 10 years
Di atas 10 tahun	12.159.771.000	12.901.144.000	Beyond 10 years
Jumlah	12.612.322.000	13.400.564.000	Total

Pada 31 Desember 2024, durasi rata-rata tertimbang dari kewajiban imbalan pasti adalah 14,26 tahun (2023: 15,29 tahun).

As at 31 December 2024, the weighted average duration of the defined benefit obligations is 14.26 years (2023: 15.29 years).

17. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

17. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders as at 31 December 2024 and 2023 was 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
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	0,86%	1.262.000.000	Moch Dody Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	0,86%	1.262.000.000	Irwansyah Hakim Noor
Masyarakat	1.412.714.000	19,14%	28.254.280.000	Public
Jumlah	7.375.720.674	100%	147.514.413.480	Total

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. MODAL SAHAM (lanjutan)

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

- Peningkatan modal dasar Perseroan dari 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 Perseroan dari Rp 40.916.000.000 yang terbagi atas 40.916 saham, menjadi Rp 97.000.000.000 terbagi atas 97.000 saham.

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

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

- Perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp 1.000.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp 20 per lembar saham.
- Peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp 100.000.000.000 menjadi sebesar Rp 388.000.000.000.
- Konversi perubahan pinjaman pemegang saham Perseroan 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.
- Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

17. SHARE CAPITAL (continued)

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

- Increase in the Company's authorised capital from 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.

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

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

- Stock split of the par value of shares from 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.
- 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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. MODAL SAHAM (lanjutan)

- Rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 saham baru dengan nilai nominal minimal Rp 20 per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan atau sebanyak-banyaknya 37,81% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum kepada publik ("Saham Baru"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan.
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Perubahan status Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.

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

- Pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan sebanyak 800.720.674 saham atau senilai Rp 16.014.413.480 kepada Khufran Hakim Noor.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari sebelumnya 4.850.000.000 saham atau senilai Rp 97.000.000.000 menjadi sebanyak 7.375.720.674 saham atau senilai Rp 147.514.413.480 sehubungan dengan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan dan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat.

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

Rekonsiliasi jumlah saham beredar untuk tahun 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Jumlah saham beredar pada tanggal 1 Januari 2023	40.916	Total outstanding shares as at 1 January 2023
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 tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	7.375.720.674	Total outstanding share as at 31 December 2024 and 2023

17. SHARE CAPITAL (continued)

- 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.

- Approved the Company's plan to list the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange.

- Change of company status from a Private Company to a Public Company.

Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarised by Notary Deed of Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No. 194 dated 21 August 2023, the Company's shareholders agreed the changes in share capital, among others:

- Exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan of 800,720,674 shares or Rp 16,014,413,480 to Khufran Hakim Noor.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from previously 4,850,000,000 shares or amounting to Rp 97,000,000,000 to 7,375,720,674 shares or amounting to Rp 147,514,413,480 in connection with the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loans and the initial public offering of shares to the public.

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

The reconciliation of the number of outstanding shares for the year 2024 and 2023 are as follows:

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. TAMBAHAN MODAL DISETOR**18. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL**

Tambahan modal disetor Perseroan pada tanggal
 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

The Company's additional paid in capital as at
 31 December 2024 and 2023 was as follows:

Agio saham			Share premium
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal	99.156.067.487		Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturasi entitas sepengendali	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 share
Biaya emisi saham	(4.164.456.302)		Share issuance costs
Jumlah	248.407.611.185		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 Rp 347.515.000,
 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 Finansial Services Authority,
 Indonesia Stock Exchange and custodian amounting
 to Rp 347,515,000 and other related cost amounting
 to Rp 181,221,302.

19. PENDAPATAN**19. REVENUES**

	2024	2023	
Penjualan rumah dan apartemen	64.586.885.000	41.573.495.000	Sales of houses and apartments
Penjualan kavling	-	6.000.000.000	Sale of land plots
Lain-lain	431.540.000	390.200.000	Others
Jumlah	65.018.425.000	47.963.695.000	Total

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

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

Selain penjualan tanah kavling, tidak terdapat
 penjualan kepada pelanggan individual pihak ketiga
 yang melebihi 10% dari pendapatan. Penjualan
 tanah kavling pada tahun 2023 dilakukan kepada
 PT Alam Asri Properti.

Except for the sales of land plots, there are no sales
 to individual third-party customers that exceed 10%
 of revenue. Sales of land plots in 2023 were carried
 out to PT Alam Asri Properti.

20. BEBAN POKOK PENDAPATAN**20. COST OF REVENUES**

	2024	2023	
Rumah dan apartemen	44.419.019.163	30.717.022.198	Houses and apartments
Penurunan nilai persediaan (lihat Catatan 8)	1.029.622.012	-	Impairment of inventory (see Note 8)
Tanah kavling	-	2.500.000.000	Land plots
Jumlah	45.448.641.175	33.217.022.198	Total

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

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

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. BEBAN PENJUALAN**21. SELLING EXPENSES**

	2024	2023	
Komisi	2.576.411.440	2.416.418.388	Commissions
Iklan dan promosi	1.813.900.756	1.176.158.282	Advertising and promotion
Gaji dan tunjangan	145.600.000	388.073.382	Salaries and allowances
Beban pajak final	129.721.250	563.025.250	Final tax expenses
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	43.505.000	39.670.323	Others (below than Rp 200 million each)
Jumlah	4.709.138.446	4.583.345.625	Total

22. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2024	2023	
Gaji dan tunjangan	11.245.483.002	5.798.549.521	Salaries and allowances
Jasa tenaga ahli	909.026.459	136.990.800	Professional fees
Penyusutan	611.229.354	611.315.343	Depreciation
Transportasi	414.248.658	431.384.833	Transportations
Sewa	298.579.480	416.942.640	Lease
Utilitas kantor	213.523.725	267.027.330	Office utilities
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	370.170.962	702.133.700	Others (below than Rp 200 million each)
Jumlah	14.062.261.640	8.364.344.167	Total

23. LABA PER SAHAM DASAR**23. 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.

	2024	2023	
Laba tahun berjalan	5.786.372.626	3.433.024.573	Profit for the year
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar (dalam unit saham)	7.375.720.674	7.371.426.543	Weighted average number of shares outstanding (in unit of shares)
Laba per saham dasar	0,78	0,47	Basic earnings per share

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

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

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

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

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

The balances and transactions with related parties as at 31 December 2024 and 2023 are as follows:

	2024	2023	
Utang lain-lain			Other payables
Khufran Hakim Noor	33.722.382.501	33.722.382.501	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	42,76%	36,85%	% to total liabilities

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perseroan dan Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, sepakat untuk mengubah perjanjian pinjaman pemegang saham yang ada menjadi pinjaman wajib konversi (*mandatory convertible loan*) dimana pemegang saham diwajibkan untuk mengkonversikan seluruh utang pokok pinjaman sebesar Rp 96.086.480.967 menjadi saham Perseroan pada saat penawaran saham perdana di Bursa Efek Indonesia.

On 27 March 2023, the Company and Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, agreed to amend the existing shareholder loan agreement into a mandatory convertible loan whereby the shareholder is required to convert all principal loans of Rp 96,086,480,967 into the Company's shares upon the Initial Public Offering at the Indonesia Stock Exchange.

Pembayaran kembali utang bunga pinjaman sebesar Rp 33.722.382.501 kepada pemegang saham menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan atau dibayarkan dengan sumber pembayaran lain dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal perjanjian perubahan ini.

Repayment of loan interest payable of Rp 33,722,382,501 to shareholder using the funds obtained from the Company's Initial Public Offering or paid with other payment sources within 5 years from the date of this amendment agreement.

Pada tanggal 21 Agustus 2023, seluruh pinjaman wajib tersebut telah dikonversikan menjadi 800.725.000 saham kepada Khufran Hakim Noor (lihat Catatan 17).

On 21 August 2023, all of the mandatory loans were converted into 800,725,000 shares to Khufran Hakim Noor (see Note 17).

	2024	2023	
Gaji dan tunjangan			Salaries and allowances
Dewan Komisaris	1.571.000.000	443.000.000	Board of Commissioners
Direksi	3.341.937.600	1.925.284.800	Directors
Jumlah gaji dan tunjangan	4.912.937.600	2.368.284.800	Total salaries and allowances
% terhadap beban umum dan administrasi	34,94%	28,31%	% to total general and administrative expenses
Beban sewa			Lease expenses
Khufran Hakim Noor	120.000.000	120.000.000	Khufran Hakim Noor
% terhadap beban umum dan administrasi	0,85%	1,43%	% to total general and administrative expenses

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko

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

1) Risiko kredit

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

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

2) Risiko likuiditas

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

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

25. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Risk management policies

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

1) Credit risk

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

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

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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

2) Risiko likuiditas (lanjutan)

2) Liquidity risk (lanjutan)

Sehubungan dengan utang lain-lain kepada pihak ketiga terkait pembelian tanah, Perseroan telah melakukan penjadwalan ulang jangka waktu pembayaran yang semula jatuh tempo pada Desember 2024 menjadi Desember 2027 (lihat Catatan 12). Penundaan pembayaran ini diharapkan dapat meningkatkan fleksibilitas finansial Perseroan dengan memberikan tambahan waktu bagi proyek-proyek perumahan yang dimiliki Perseroan untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk kewajiban di masa mendatang. Penjadwalan ulang ini diharapkan akan mengurangi beban langsung pada cadangan kas dan meningkatkan likuiditas, sehingga memungkinkan Perseroan untuk mengelola kebutuhan operasional dan investasi dengan lebih baik.

In relation to the other liabilities to third parties for the land purchases, the Company has rescheduled the repayment terms, originally due in December 2024, to December 2027 (see Note 12). The deferral of repayment is expected to enhance the Company's financial flexibility by providing additional time for the residential projects owned by the Company to generate sufficient cash flow for future obligations. The rescheduling is expected to reduce the immediate burden on cash reserves and improve liquidity, enabling the Company to better manage its operational needs and investments.

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

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

	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	
<u>31 Desember 2024</u>					<u>31 December 2024</u>
Utang usaha	1.543.110.681	-	-	1.543.110.681	Trade payables
Utang lain-lain	2.500.000.000	40.806.654.568	-	43.306.654.568	Other payables
Uang muka pelanggan	5.345.346.697	-	-	5.345.346.697	Advance from customers
Akrual	1.881.895.561	-	-	1.881.895.561	Accruals
Pinjaman bank	24.961.963.190	8.196.392.018	-	33.158.355.208	Bank loans
Jumlah	36.232.316.129	49.003.046.586	-	85.235.362.715	Total
<u>31 Desember 2023</u>					<u>31 December 2023</u>
Utang usaha	1.666.466.057	-	-	1.666.466.057	Trade payables
Utang lain-lain	9.392.533.947	33.722.382.501	-	43.114.916.448	Other payables
Uang muka pelanggan	4.404.037.313	-	-	4.404.037.313	Advance from customers
Akrual	5.214.908.016	-	-	5.214.908.016	Accruals
Pinjaman bank	32.099.995.000	8.411.902.500	-	40.511.897.500	Bank loans
Jumlah	52.777.940.333	42.134.285.001	-	94.912.225.334	Total

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

3) Risiko tingkat suku bunga

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

b. Manajemen permodalan

Tujuan Perseroan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kemampuannya untuk melanjutkan kelangsungan usahanya guna memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mempertahankan struktur permodalan yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Perseroan secara berkala mengkaji dan mengelola struktur permodalannya untuk memastikan struktur modal dan imbal hasil yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan proyeksi profitabilitas, proyeksi arus kas operasi, dan proyeksi belanja modal. Perseroan terus menerima dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas.

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.

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.

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

a. Risk management policies (continued)

3) *Interest rate risk*

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

b. 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.

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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
 As at and for the years ended
 31 December 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

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

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

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

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

	2024	2023	
Pinjaman bank	23.945.250.000	35.649.000.000	Bank loans
Jumlah pinjaman berbunga	23.945.250.000	35.649.000.000	Total interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	390.301.887.960	384.467.084.354	Total equity
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	0,06	0,09	Debt to equity ratio

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

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

	2024	2023	
Modal disetor dan ditempatkan	147.514.413.480	147.514.413.480	Issued and fully paid capital
Pinjaman bank	23.945.250.000	35.649.000.000	Bank loans
Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank	6,16	4,14	Paid-in capital to bank loans ratio

c. Estimasi nilai wajar

c. Fair value estimation

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

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

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

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

Nilai tercatat dari pinjaman bank jangka panjang 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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. INFORMASI SEGMENT

Segmen usaha

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

Wilayah geografis

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

26. SEGMENT INFORMATION

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.

2024

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	43.022.870.000	21.995.555.000	-	65.018.425.000	Revenues
Beban pokok pendapatan	(31.346.596.031)	(14.102.045.144)	-	(45.448.641.175)	Cost of Revenues
Hasil segmen	11.676.273.969	7.893.509.856	-	19.569.783.825	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(1.735.930.250)	(610.189.050)	-	(2.346.119.300)	Allocated operating Expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	(16.425.280.786)	Unallocated Operating Expenses
Laba operasi	-	-	-	798.383.739	Operating profit
Aset segmen	183.555.759.805	259.697.249.054	6.033.915.653	449.286.924.512	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	19.870.640.055	Unallocated Segment assets
Jumlah aset	183.555.759.805	259.697.249.054	6.033.915.653	469.157.564.567	Total assets

2023

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

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to financial statements (continued)
As at and for the years ended
31 December 2024 and 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. KOMITMEN

Pada 31 Desember 2024, Perseroan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sejumlah Rp 29.689.125.619 (2023: Rp 19.105.807.468) dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 2 tahun sebesar Rp 240.000.000 (2023: 3 tahun sebesar Rp 360.000.000).

27. COMMITMENTS

As at 31 December 2024, the Company has several housing development contracts amounted to Rp 29,689,125,619 (2023: Rp 19,105,807,468) and office lease commitment for a period of 2 years amounted to Rp 240,000,000 (2023: 3 years amounted to Rp 360,000,000).

28. TRANSAKSI NON-KAS

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

28. NON-CASH TRANSACTIONS

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

	2024	2023	
Penambahan persediaan melalui reklasifikasi dari piutang lain-lain	4.828.416.517	4.678.878.483	<i>Addition of inventories through reclassification from other receivables</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar	3.891.568.396	38.834.280.307	<i>Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation</i>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman	3.624.765.973	8.824.667.071	<i>Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost</i>
Penyesuaian nilai wajar utang lain-lain - pihak ketiga jangka panjang	2.735.916.650	-	<i>Fair value adjustment on long-term other payables third parties</i>
Penambahan modal disetor melalui konversi pinjaman pemegang saham	-	96.086.480.967	<i>Addition of share capital through conversion of shareholder loans</i>
Peningkatan modal disetor melalui kapitalisasi agio saham	-	56.084.000.000	<i>Increase of share capital through capitalisation of share premium</i>