PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

Laporan Keuangan Konsolidasian Tanggal
31 Maret 2023 (Tidak Diaudit) Dan 31 Desember 2022 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir Tanggal
31 Maret 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)

Consolidated Financial Statements As of
March 31, 2023 (Unaudited) and December 31, 2022 (Audited)
And For Three Months Period Ended
March 31, 2023 And 2022 (Unaudited)

PT Karya Bersama Anugerah, Tbk.

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL 31 MARET 2023 DAN 2022 DAN UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Nicholas Sumasto
Alamat Kantor	:	PAM Tower, Lantai 8 Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
Jabatan	:	Direktur Utama
Nama	:	Budi Hariyanto Hartono
Alamat Kantor	:	PAM Tower, Lantai 8 Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
Jabatan	:	Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

DIRECTORS' STATEMENT LETTER REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF MARCH 31, 2023 AND 2022 FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDING ON THAT DATE PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK AND SUBSIDIARIES

We, the undersigned below:

Name	:	*Nicholas Sumasto*
Office address	:	*PAM Tower, Level 8 Balikpapan Superblock* *Jl. Jend. Sudirman No. 47,* *Balikpapan* *East Kalimantan 76114*
Title	:	*President Director*
Name	:	*Budi Hariyanto Hartono*
Office address	:	*PAM Tower, Level 8 Balikpapan Superblock* *Jl. Jend. Sudirman No. 47,* *Balikpapan* *East Kalimantan 76114*
Title	:	*Director*

Declare that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of the Company and subsidiaries;*
2. *The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information in the consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;*
   b. *The consolidated financial statements do not contain incorrect information or facts, nor do they omit information or material facts; and*
4. *We are responsible for the internal control system of the Company and subsidiaries.*

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 29 April/*April* 29, 2023

METERAI TEMPEL
E5CAJX779813801

Nicholas Sumasto
Direktur Utama/ *President Director*

Budi Hariyanto Hartono
Direktur/ *Director*

PT. KARYA BERSAMA ANUGERAH, Tbk.

Balikpapan Office:
PAM Tower Lt. 8 Balikpapan Superblock
Jl. Jend. Sudirman No. 47 RT 19 Balikpapan 76114
Ph. 0542-8820388
Fax. 0542-8820399

Jakarta Office:
Jl. Batu Jajar No. 37, Jakarta 10120, Indonesia.
Ph. 021-345 3888
Fax. 021-345 8812

Rumah Kota GREEN VALLEY

Daftar Isi / ***Table of Contents***

	Halaman/ *Pages*	
Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab Laporan Keuangan Konsolidasian		*Directors' Statement Letter regarding the Responsibility for the Consolidated Financial Statements*
Laporan Auditor Independen		*Independent Auditors' Report*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	*Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4-5	*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	*Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	*Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8-69	*Notes to the Consolidated Financial Statements*

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2023 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2022 (Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Financial Position
March 31, 2023 (Unaudited) and
(Audited) December 31, 2022
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan bank	2,4,30,35	7.565.401.750	5.568.958.503	*Cash and banks*
Piutang usaha	2,5,30,35			*Trade receivables*
Pihak ketiga – neto		21.430.583.716	26.063.639.282	*Third parties - net*
Piutang non-usaha				*Non-trade receivables*
Pihak ketiga - neto	2,30,35	12.424.444	7.493.637	*Third parties - net*
Persediaan	2,6	45.033.673.556	46.026.515.758	*Inventories*
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2,8	181.602.922.657	176.200.991.060	*Advances and prepaid expenses*
Pajak dibayar dimuka	2,13a	2.616.982.736	4.287.839.635	*Prepaid taxes*
JUMLAH ASET LANCAR		**258.261.988.859**	**258.155.437.875**	***TOTAL CURRENT ASSETS***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Properti investasi	2,10	105.493.000.000	105.493.000.000	*Investment property*
Aset tetap - neto	2,9	3.938.301.182	4.408.746.188	*Fixed assets - net*
Tanah yang belum dikembangkan	2,7	75.287.360.000	75.287.360.000	*Land for development*
Aset tidak lancar lainnya		78.964.880	78.369.543	*Other non-current assets*
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		**184.797.626.062**	**185.267.475.731**	***TOTAL NON-CURRENT ASSETS***
JUMLAH ASET		**443.059.614.921**	**443.422.913.606**	***TOTAL ASSETS***

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang usaha	2,11,30,35			*Trade payables*
Pihak ketiga		170.581.692	349.404.602	*Third parties*
Utang non-usaha	2,12,30,35			*Non-trade payables*
Pihak ketiga		95.629.751	95.629.751	*Third parties*
Pihak berelasi	29	11.996.777	30.057.600	*Related parties*
Biaya yang masih harus dibayar	2,14,30,35	12.121.728	209.539.341	*Accrued expenses*
Utang pajak	2,13b	285.267.664	1.427.127.007	*Taxes payables*
Uang muka penjualan	2,15	18.353.814.655	14.804.539.130	*Advances from customers*
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Current portion of long-term liabilities:*
Pinjaman bank	2,16,30,35	6.750.000.000	9.000.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	2,18,30,35	237.297.991	296.738.831	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	2,19,30,35	689.736.023	959.607.881	*Lease liabilities*
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		**26.606.446.281**	**27.172.644.143**	***TOTAL CURRENT LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Utang deposit	2,30,35	153.613.605	153.613.605	*Deposit payables*
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2,17	1.065.561.213	1.065.561.213	*Employee benefit liabilities*
Liabilitas jangka Panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Long term liabilities - net off with current portion which due in one year:*
Pinjaman bank	2,16,30,35	24.170.000.000	24.170.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	2,18,30,35	-	-	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	2,19,30,35	832.443.356	832.443.356	*Lease liabilities*
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		**26.221.618.174**	**26.221.618.174**	***TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES***
JUMLAH LIABILITAS		**52.828.064.455**	**53.394.262.317**	***TOTAL LIABILITIES***

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
EKUITAS				***EQUITY***
Modal saham				*Share capital*
Modal dasar - 400.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp20 per saham pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022				*Authorized capital - 400,000,000,000 shares with Rp20 par value per share as of March 31, 2023 and December 31, 2022*
Modal ditempatkan dan disetor - 7.150.001.891 dan 7.150.001.691 saham masing-masing pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022	20	143.000.037.820	143.000.033.820	*Issued and paid-up capital - 7,150,001,891 and 7,150,001,691 shares as of March 31, 2023 and December 31, 2021, respectively*
Tambahan modal disetor	21	168.898.330.956	168.898.309.956	*Additional paid-in capital*
Komponen ekuitas lainnya		(10.116.502)	(10.116.502)	*Equity components*
Saldo laba				*Retained earnings*
Dicadangkan	34	1.050.000.000	1.050.000.000	*Appropriated*
Belum dicadangkan		77.167.946.386	76.964.381.105	*Unappropriated*
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		390.106.198.660	389.902.608.379	*Equity attributable to owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali	2,33	125.351.806	126.042.910	*Non-controlling interest*
JUMLAH EKUITAS		**390.231.550.466**	**390.028.651.289**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**443.059.614.921**	**443.422.913.606**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
31 Maret 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
March 31, 2023 and 2022 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Maret/ *March 31*, 2022	
PENDAPATAN	2,22	7.757.799.374	4.665.695.117	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,23	(4.294.353.122)	(2.891.625.937)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR		**3.463.446.252**	**1.774.069.180**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan dan pemasaran	2,24	(689.633.170)	(492.798.681)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	2,25	(2.453.052.928)	(2.128.187.341)	*General and administrative expenses*
Pajak final	2,13c	(349.323.201)	(236.242.570)	*Final tax*
LABA USAHA		**(28.563.047)**	**(1.083.159.412)**	***OPERATING PROFIT***
Penghasilan lain-lain - neto	2,26	241.999.558	(9.760.008)	*Other incomes - net*
Penghasilan keuangan	2,27	9.027.702	8.309.718	*Finance income*
Beban keuangan	2,28	(19.590.036)	(62.875.114)	*Finance cost*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**202.874.177**	**(1.147.484.816)**	***PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSES***
Beban pajak penghasilan	2,13c	-	-	*Income tax expenses*
LABA NETO TAHUN BERJALAN		**202.874.177**	**(1.147.484.816)**	***NET PROFIT FOR THE YEAR***

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Item that will not be reclassified to profit or loss:*
Pengukuran kembali imbalan kerja karyawan	17	-	-	*Remeasurements of employee benefit liabilities*
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**202.874.177**	**(1.147.484.816)**	***COMPREHENSIVE PROFIT FOR THE YEAR***
Laba (rugi) neto yang dapat diatribusikan kepada:				*Net profit (loss) attributable to:*
Entitas induk	31	203.565.281	(1.147.473.522)	*Parent entity*
Kepentingan non-pengendali	33	(691.104)	(11.294)	*Non-controlling interest*
LABA NETO TAHUN BERJALAN		**202.874.177**	**(1.147.484.816)**	***NET PROFIT FOR THE YEAR***
Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				*Comprehensive profit (loss) attributable to:*
Entitas induk		-	-	*Parent entity*
Kepentingan non-pengendali	33	-	-	*Non-controlling interest*
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**-**	**-**	***COMPREHENSIVE PROFIT FOR THE YEAR***
LABA PER SAHAM DASAR	2,31	**0.028**	**(0,16)**	***BASIC EARNINGS PER SHARE***

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
31 Maret 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Changes in Equity
March 31, 2023 and 2022 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Component Equity*	Sub-jumlah/ *Subtotal*	Kepentingan Non-pengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
			Dicadangkan/ *Appropriated*	Belum Dicadangkan/ *Unappropriated*					
Saldo 01 Januari 2022	**143.000.030.180**	**168.898.290.846**	**1.050.000.000**	**68.432.467.448**	**(2.375.876)**	**381.378.412.598**	**122.346.258**	**381.500.758.856**	***Balance Januari 31, 2021***
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	9.318.413.843	-	9.318.413.843	3.696.652	9.322.110.495	*Net profit for the year*
Penghasilan komprehensif lain:									*Other comprehensive income:*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	-	-	-	-	(7.740.626)	(7.740.626)	-	(7.740.626)	*Remeasurement of employee benefit liabilities*
Transaksi dengan pemilik									***Transactions with owners***
Pelaksanaan Waran Seri I (Catatan 20 dan 21)	3.640	19.110	-	-	-	22.750	-	22.750	*Implementation of Series I Warrants (Note 20 and 21)*
Dividen (Catatan 34)				(786.500.186)	-	(786.500.186)	-	(786.500.186)	*Dividend (Note 34)*
Saldo 31 Desember 2022	**143.000.033.820**	**168.898.309.956**	**1.050.000.000**	**76.964.381.105**	**(10.116.502)**	**389.902.608.379**	**126.042.910**	**390.028.651.289**	***Balance December 31, 2022***
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	203.565.281	-	203.565.281	(691.104)	202.874.177	*Net profit for the year*
Transaksi dengan pemilik									***Transactions with owners***
Pelaksanaan Waran Seri I (Catatan 20 dan 21)	4.000	21.000	-	-	-	25.000	-	25.000	*Implementation of Series I Warrants (Note 20 and 21)*
Saldo 31 Maret 2023	**143.000.037.820**	**168.898.330.956**	**1.050.000.000**	**77.167.946.386**	**(10.116.502)**	**390.106.198.660**	**125.351.806**	**390.231.550.466**	***Balance March 31, 2023***

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
31 Maret 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Cash Flows
March 31, 2023 dan 2022 (Unaudited) and
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*		31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Maret/ *March 31*, 2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan			15.940.130.465	11.326.654.967	*Cash receipt from customers*
Pembayaran kepada pemasok			(7.673.440.517)	(6.600.954.832)	*Cash paid to suppliers*
Pembayaran kepada karyawan			(1.499.372.291)	(1.456.476.172)	*Cash paid to employees*
Pembayaran untuk beban keuangan			(919.717.964)	(1.159.040.115)	*Cash paid for finance costs*
Pembayaran beban operasional			(1.283.035.950)	(1.270.396.706)	*Payment of operating expenses*
Penerimaan dari penghasilan keuangan			8.432.365	8.309.718	*Cash receipt from finance income*
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi			**4.572.996.108**	**848.096.860**	***Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	9,36		20.795.660	(8.299.999)	*Acquisition of fixed assets*
Pembayaran untuk uang muka tanah	8		-	-	*Payment for advance of land*
Penerimaan atas pinjaman yang diberikan kepada pihak ketiga			-	-	*Receipt of loan given to third party*
Pembayaran uang muka dan biaya dibayar dimuka			-	-	*Payment for advances and prepaid expenses*
Pembayaran biaya perpanjangan sertifikat hak guna bangunan			-	-	*Payment for the extension of right of used buildings*
Kas Neto (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi			**20.795.660**	**(8.299.999)**	***Net Cash (Used in) Provided by Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penambahan modal saham			25.000	-	*Payment of dividend*
Pembayaran atas pinjaman bank		16	(2.250.000.000)	(450.000.000)	*Payment of bank loan*
Penerimaan sehubungan dengan konversi waran	20,21		-	-	*Proceeds in relation to warrant conversion*
Pembayaran utang pembiayaan konsumen			(59.440.840)	(51.045.236)	*Payment of consumer financing payable*
Penerimaan utang non-usaha dari pihak berelasi	12		(18.060.823)	(44.939.676)	*Payment of non-trade payables to related parties*
Pembayaran liabilitas sewa	19		(269.871.858)	(102.980.002)	*Payment of lease liabilities*
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan			**(2.597.348.521)**	**(648.964.914)**	***Net Cash Used in Financing Activities***
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK			**1.996.443.247**	**190.831.947**	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND BANKS***
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	4		**5.568.958.503**	**6.931.884.587**	***CASH AND BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	4		**7.565.401.750**	**7.122.716.534**	***CASH AND BANKS AT THE END OF THE YEAR***

Informasi atas transaksi non-kas dan liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan diungkapkan dalam Catatan 36.

Information for non-cash transaction and reconciliation of liabilities arising from financing activities are disclosed in Note 36.

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

1. UMUM

Pendirian dan Informasi Umum

PT Karya Bersama Anugerah Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 39 tanggal 14 Februari 2014 berdasarkan atas Notaris Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., di Balikpapan dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-15039.AH.01.01 tanggal 9 Mei 2014 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 45555 Berita Negara Republik Indonesia No.89/2014 tanggal 7 November 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir berdasarkan Akta No. 303 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, tanggal 30 Juni 2022. Para Pemegang Saham Perusahaan menyetujui perubahan peningkatan modal ditempatkan disetor. Akta tersebut telah dilaporkan dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0259559 tanggal 1 Juli 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2015.

Perusahaan berdomisili di Balikpapan, dengan kantor pusat beralamat di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock ("BSB") No. 47, Kota Balikpapan.

Entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Visi Kota Indonesia ("VKI"), sebuah entitas yang beroperasi di Jakarta Pusat.

Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan

Pada tanggal 30 Maret 2020, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-105/D.04/2022 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 2.150.000.000 lembar saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 (Rupiah penuh) per saham termasuk penerbitan waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 lembar saham dengan harga pelaksanaan masing-masing Rp100 (Rupiah penuh) dan Rp125 (Rupiah penuh) per saham.

1. GENERAL

Establishment and General Information

PT Karya Bersama Anugerah Tbk ("Company") was established based on Deed No. 39 dated February 14, 2014 based on Notary of Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., in Balikpapan and approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-15039.AH.01.01 dated May 9, 2014 and has been announced in Supplementary No. 45555 State Gazette of the Republic of Indonesia No.89/2014 dated November 7, 2014.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based Deed No. 303 from Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, dated June 30, 2022. The Company's Shareholders approved the change in the increase in issued and paid up capital. That deed was reported and recorded in the database Administration System of Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Letter No. AHU-AH.01.03-0259559 dated July 1, 2022.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's main activity was in the field of developer. The Company began commercial operation in 2015.

The Company domiciled in Balikpapan, with its head office located at PAM Tower 8th Floor, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock ("BSB") No. 47, Balikpapan City.

The last holding entity of the Company is PT Visi Kota Indonesia ("VKI"), an entity that operates in Central Jakarta.

The Company's Initial Public Offering of Shares

On March 30, 2020, the Company obtained the notice of effectivity from Financial Services Authority ("FSA") in its letter No. S-105/D.04/2022 to conduct an Initial Public Offering of 2,150,000,000 shares of the Company to the public with a par value of Rp20 (full Rupiah) per shares including the issuance warrant Series I with the maximum 1,720,000,000 shares with implementation price Rp100 (full Rupiah) and Rp125 (full Rupiah) per shares, respectively.

1. UMUM (lanjutan)

Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan (lanjutan)

Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp168.898.330.956 dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor" (Catatan 21).

Pada tanggal 31 Maret 2023, seluruh saham Perusahaan sejumlah 7.150.001.891.

Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun Perusahaan dan Entitas Anak, di mana Perusahaan mempunyai kepemilikan hak suara Entitas Anak lebih dari 50,00%, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

The Company's Initial Public Offering of Shares (continued)

The excess amount received from the stock issuance over its nominal value amounting to Rp168,898,330,956 was recorded in the "Additional Paid-in Capital" account (Note 21).

As of March 31, 2023, all of the Company's shares amounted to 7,150,001,891.

Structure of Consolidated Subsidiaries

The consolidated financial statements include the accounts of the Company and Subsidiaries, where the Company has ownership rights of more than 50.00%, directly or indirectly, as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Bidang usaha/ *Business field*	Domisili/ *Domicile*	Tahun operasi/ *Year of operation*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Jumlah aset sebelum eliminasi/ *Total assets before elimination* 31 Desember/ *December 31,* 2022	2021
Kepemilikan langsung/ *Direct ownership*						
PT Arthapurwa Budijaya	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	Belum beroperasi/ *Has not operated*	99,90%	25.159.991.008	25.187.177.241
PT Singasari Purabuana	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	Belum beroperasi/ *Has not operated*	99,93%	43.933.328.519	35.677.308.740
PT Kharismatama Niagamakmur	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	Belum beroperasi/ *Has not operated*	99,92%	105.902.111.177	97.116.606.292

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

APB didirikan berdasarkan Akta Notaris Samsul Hadi, S.H., No. 22 tanggal 20 Juli 1994. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-13.928.HT.01.01 Tahun 1994 tanggal 14 September 1994.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan mengakuisisi dengan menambah saham baru sebanyak 95,05% saham APB dengan nilai perolehan sebesar Rp24.000.000.000. Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli saham APB yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia sebanyak 625 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp625.000.000 dan saham Natalia sebanyak 600 lembar saham dengan nominal Rp600.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di APB sebesar 99,90% atau 25.225 lembar saham dengan nilai nomimal sebesar Rp25.225.000.000.

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

APB was established based on Notarial Deed of Samsul Hadi, S.H., No. 22 dated July 20, 1994. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. C2-13.928.HT.01.01 Year 1994 dated September 14, 1994.

On September 26, 2019, the Company acquired 95.05% new shares of APB with an acquisition value of Rp24,000,000,000. On September 27, 2019, the Company purchased 625 shares of APB owned by Christopher Sumasto Tjia with a nominal value of Rp625,000,000 and Natalia's shares of 600 shares with a nominal value of Rp600,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.90% ownership in APB or 25,225 shares with a nominal value of Rp25,225,000,000.

1. UMUM (lanjutan)

Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB") (lanjutan)

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2023, APB belum beroperasi secara komersial.

PT Singasari Purabuana ("SPB")

SPB didirikan berdasarkan Akta Notaris Samsul Hadi, S.H., No. 24 tanggal 12 Januari 1995. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-5314.HT.01.01 Tahun 1995 tanggal 1 Mei 1995.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan mengakuisisi dengan menambah saham baru sebanyak 96,50% saham SPB dengan nilai perolehan sebesar Rp34.500.000.000. Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli saham SPB yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia sebanyak 625 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp625.000.000 dan saham Natalia sebanyak 600 lembar saham dengan nominal Rp600.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di SPB sebesar 99,93% atau 35.725 lembar saham dengan nilai nonimal sebesar Rp35.725.000.000.

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2023, SPB belum beroperasi secara komersial.

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM didirikan berdasarkan Akta Notaris Benny Kristianto, S.H., No. 215 tanggal 31 Maret 1995. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 tanggal 13 Juli 1995.

1. GENERAL (continued)

Structure of Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB") (continued)

As of March 31, 2023, APB has not yet started commercial operations.

PT Singasari Purabuana ("SPB")

SPB was established based on Notarial Deed of Samsul Hadi, S.H., No. 24 dated January 12, 1995. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. C2-5314.HT.01.01 Year 1995 dated May 1, 1995.

On September 26, 2019, the Company acquired 96.50% new shares in SPB with an acquisition value of Rp34,500,000,000. On September 27, 2019, the Company purchased 625 shares of SPB owned by Christopher Sumasto Tjia with a nominal value of Rp625,000,000 and Natalia's shares of 600 shares with a nominal value of Rp600,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.93% ownership in SPB or 35,725 shares with a nominal value of Rp35,725,000,000.

As of March 31, 2023, SPB has not yet started commercial operations.

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM was established based on Notarial Deed of Benny Kristianto, S.H., No. 215 dated March 31, 1995. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 dated July 13, 1995.

1. UMUM (lanjutan)

Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM") (lanjutan)

Pada tanggal 26 September 2019, perusahaan mengakuisisi dengan menambah saham baru sebanyak 98,48% saham KNM dengan nilai perolehan sebesar Rp13.000.000.000. Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli saham KNM yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia sebanyak 130 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp130.000.000, saham Gunawan sebanyak 50 lembar saham dengan nominal Rp50.000.000 dan saham Francisco Sumasto sebanyak 10 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di KNM sebesar 99,92% atau 13.190 lembar saham dengan nilai nonimal sebesar Rp13.190.000.000.

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2023, KNM belum beroperasi secara komersial.

Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 281 tanggal 28 Oktober 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

Structure of Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM") (continued)

On September 26, 2019, the Company acquired 98.48% new shares of KNM with an acquisition value of Rp13,000,000,000. On September 27, 2019, the Company purchased KNM shares owned by Christopher Sumasto Tjia for 130 shares with a nominal value of Rp130,000,000, Gunawan's shares for 50 shares with a nominal value of Rp50,000,000 and Francisco Sumasto's shares for 10 shares with a nominal value Rp10,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.92% ownership in KNM or 13,190 shares with a nonimal value of Rp13,190,000,000.

As of March 31, 2023, KNM has not yet started commercial operations.

Boards of Commissioners, Directors, and Employees

Based on Notarial Deed of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 281 dated October 28, 2019, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of March 31, 2023 and December 31, 2022 were as follows:

Dewan Komisaris				***Board of Commissioners***
Komisaris	:	Tjia Daniel Wiraman	:	*Commissioner*
Komisaris Independen	:	Airin	:	*Independent Commisioner*
Direksi				***Board of Directors***
Direktur Utama	:	Nicholas Sumasto	:	*President Director*
Direktur	:	Budi Hariyanto Hartono	:	*Director*

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 secara keseluruhan masing-masing adalah sebesar Rp450.000.000 dan Rp1.250.000.000.

Salary and benefit that was given to Boards of Commissioners and Directors for the years ended March 31, 2023 and December 31, 2022 as a whole was Rp1,280,000,000 and Rp1,250,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan memiliki jumlah karyawan tetap masing-masing sebanyak 33 dan 23 orang (tidak diaudit).

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Company had 33 and 23 permanent employees, respectively (unaudited).

1. UMUM (lanjutan)

Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris dari Perusahaan No. 001/KOM-KBA/X/2019 tertanggal 29 Oktober 2019, Dewan Komisaris Perusahaan telah menyatakan, menyetujui, dan memutuskan untuk membentuk Komite Audit, serta menunjuk Ketua serta Anggota Komite Audit tersebut.

Dengan demikian, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

Audit Committee and Company Secretary

Based on Decision Letter from the Board of Commissioners of the Company No. 001/KOM-KBA/X/2019 dated October 29, 2019, Board of Commissioners of the Company have declared, agreed, and decided to establish Audit Committee, and appoint Chairman and Member of such Audit Committee.

Therefore, the composition of Corporate's Audit Committee are as follows:

Ketua	:	Airin	:	*Chairman*
Anggota	:	Erik Angkasa Darma	:	*Member*
Anggota	:	Lanny Ermawati	:	*Member*

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 001/KBA/SK-DIRUT/HRD/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019, Perusahaan menunjuk Firi Dina Haryati sebagai Sekretaris Perusahaan.

Based on the Decision Letter from the Board of Directors of the Company No. 001/KBA/SK-DIRUT/HRD/X/2019 dated October 29, 2019, the Company appointed Firi Dina Haryati as Corporate Secretary.

Persetujuan dan Pengesahan untuk Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Penerbitan laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 29 Maret 2023.

Approval and Authorization for the Issuance of the Consolidated Financial Statements

The issuance of financial statements as of December 31, 2022 and for the year ended December 31, 2022 have been approved and authorized for issuance by the Directors on March 29, 2023.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak (bersama-sama disebut "Grup") pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies were applied consistently in the preparation of the financial statements of the Company and Subsidiary (collectively the "Group") as of and for the years ended March 31, 2023 and December 31, 2022 are as follows:

Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") Ikatan Akuntan Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan konsep harga perolehan menggunakan dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian.

Basis of Preparation and Presentation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), with comprise the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standards Board ("DSAK") of the Indonesian Institute of Accountants.

The consolidated financial statements have been prepared based on the acquisition price concept using the accrual basis except for the consolidated statements of cash flows.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian disusun menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas berdasarkan aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Untuk tujuan penyusunan laporan arus kas konsolidasian, kas dan bank mencakup kas di tangan dan kas di bank.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari standar, interpretasi baru/revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2022 yang relevan dengan operasi Grup dan tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 22: "Kombinasi bisnis tentang referensi ke kerangka konseptual";
- Amendemen PSAK 57: "Provisi, liabilitas kontinjensi dan aset kontinjensi tentang kontrak memberatkan - Biaya memenuhi kontrak";
- Penyesuaian tahunan PSAK 71: "Instrumen keuangan"; dan
- Penyesuaian tahunan PSAK 73: "Sewa".

Amandemen standar yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2023 yang relevan dengan operasi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Berlaku efektif 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan - Klasifikasi Kewajiban liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- Amandemen PSAK 16, "Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan";
- Amandemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan - Definisi Estimasi Akuntansi";
- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan - Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal".

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Basis of Preparation and Presentation of the Consolidated Financial Statements (continued)

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows based on operating, investing, and financing activities. For the purpose of preparing the consolidated statements of cash flows, cash and banks include cash on hand and cash in the banks.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group.

Changes in the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK")

The adoption of these new and amended standards and interpretations that are effective beginning January 1, 2022 and relevant to the Group's operation and did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years, are as follows:

- *Amendment of PSAK 22: "Business combination for reference to conceptual framework";*
- *Amendment of PSAK 57: "Provision, contingent liabilities, and contingent assets related to onerous contracts – Cost of fulfilling the contract";*
- *Amendment of PSAK 71: "Financial instrument"; and*
- *Annual improvement of PSAK 73: "Lease"*

Standards amendments issued, but not yet effective for the financial year beginning January 1, 2023 and relevant to the Company's operation, are as follows:

Effective January 1, 2023

- *Amendment to PSAK 1, "Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-Current" ;*
- *Amendment to PSAK 16, "Fixed assets - Proceeds before Intended Use" ;*
- *Amendment to PSAK 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates" ;*
- *Amendments to PSAK 46, "Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction".*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") (lanjutan)

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan konsolidasian di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

Terkait adanya siaran pers DSAK IAI "Pengatribusian Imbalan pada Periode Jasa" pada bulan April 2022, Grup mengubah kebijakan terkait atribusi imbalan pensiun pada periode jasa sesuai ketentuan dalam PSAK 24 untuk pola fakta umum dari program pensiun berbasis UU Cipta Kerja No. 11/2020 dan PP 35/2021. Dampak perubahan perhitungan tersebut adalah tidak material terhadap Grup, sehingga dibukukan seluruhnya pada laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan.

Prinsip-Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan aset dan liabilitas serta hasil usaha dari Perusahaan dan entitas dimana Perusahaan memiliki pengendalian. Perusahaan memiliki pengendalian ketika Perusahaan terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas. Entitas anak dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian beralih kepada Perusahaan atau Grup dan tidak lagi dikonsolidasi sejak tanggal hilangnya pengendalian.

Bila pengendalian atas suatu entitas diperoleh dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal pengendalian dimulai. Bila pengendalian berakhir dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk bagian tahun ketika pengendalian masih berlangsung.

Transaksi, saldo dan keuntungan atau kerugian antar entitas dalam Grup yang belum direalisasi telah dieliminasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Changes in the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") (continued)

The implementation of the above standards did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material impact to the consolidated financial statements for current or prior financial years.

Regarding the DSAK IAI press release "Compensation Attribution in the Service Period" in April 2022, the Group changed the policy related to the attribution of pension compensation in the service period in accordance with the provisions in PSAK 24 for the general fact pattern of pension programs based on the UU Cipta Kerja No. 11/2020 and PP 35/2021. The impact of the change in calculation is immaterial to the Group, therefore the impact of the changes is recorded entirety in the consolidated financial statements for the current year.

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the assets and liabilities and the result of operations of the Company and entities over which the Company exercised control. The Company exercised control when the Company is exposed or has rights to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Company or the Group and are de-consolidated from the date on which that control ceases.

Where control of an entity is obtained during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date when control commences. Where control ceases during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the part of the year during which control exists..

Intercompany transactions, balances and unrealised gains or losses on transactions between entities within the Group are eliminated.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Prinsip-Prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak.

Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, sebagaimana didefinisikan oleh PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga atau pun tidak, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

Instrumen keuangan

Aset keuangan

i. Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:
- aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui laba rugi, atau melalui penghasilan komprehensif lain), dan
- aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laporan laba rugi atau penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Untuk investasi pada instrumen utang, hal ini akan bergantung pada model bisnis dimana investasi tersebut diadakan. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan tak terbatalkan pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika dan hanya jika model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Principles of Consolidation (continued)

The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by subsidiaries.

Related Parties Transaction

The Group deals with related parties, as defined by PSAK 7, "Disclosure of Related Parties".

All significant transactions with related parties, whether conducted with the same terms and conditions as third parties or not, disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

Financial instruments

Financial assets

i. Classification

The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:
- *financial assets measured subsequently at fair value (either through profit or loss, or through other comprehensive income), and*
- *financial assets measured at amortised cost.*

The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cash flows.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in consolidated profit or loss or other comprehensive income. For investments in debt instruments, this will depend on the business model in which the investment is held. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

The Group reclassifies debt investments when and only when its business model for managing those assets changes.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

ii. Pengukuran

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi adalah aset yang dimiliki untuk memperoleh arus kas kontraktual di mana arus kas tersebut semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Penghasilan bunga dari aset keuangan ini termasuk dalam "penghasilan bunga" dalam laporan laba rugi menggunakan metode suku bunga efektif. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan diakui secara langsung dalam laporan laba rugi dan disajikan sebagai "lain-lain, bersih". Kerugian penurunan nilai disajikan sebagai item baris terpisah dalam laporan laba rugi. Pada tanggal 31 Desember 2022, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha, dan aset tidak lancar lainnya - deposit sewa.

Instrumen utang

Pengukuran instrumen utang selanjutnya tergantung pada model bisnis Grup untuk mengelola aset dan karakteristik arus kas aset tersebut. Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup memiliki aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Instrumen ekuitas

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut. Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai pendapatan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

ii. Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Financial assets measured at amortised cost are assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Interest income from these financial assets is included in "interest income" in the statement of profit or loss using the effective interest rate method. Any gain or loss arising on derecognition is recognised directly in the statement of profit or loss and presented in "others, net". Impairment losses are presented as a separate line item in the profit or loss. As of December 31, 2022, the Group's financial assets measured at amortised cost comprise of cash and banks, trade receivables, non-trade receivables and other non - current assets - rent deposits

Debt instrument

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset. As of December 31, 2022, the Group has financial assets measured at amortised cost.

Equity instrument

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment. Dividends from such investments continue to be recognised in the statement of profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen keuangan (lanjutan)

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diakui dalam keuntungan/ (kerugian) lain-lain dalam laporan laba rugi sebagaimana berlaku. Kerugian penurunan nilai (dan pemulihan kerugian penurunan nilai) atas investasi ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak dilaporkan secara terpisah dari perubahan nilai wajar lainnya. Pada tanggal 31 Desember 2022, aset keuangan Grup yang diukur pada nilai wajar terdiri atas investasi dalam bentuk saham dalam laporan posisi keuangan.

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diakui dalam keuntungan/ (kerugian) lain-lain dalam laporan laba rugi sebagaimana berlaku. Kerugian penurunan nilai (dan pemulihan kerugian penurunan nilai) atas investasi ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak dilaporkan secara terpisah dari perubahan nilai wajar lainnya. Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup tidak memiliki aset keuangan pada katagori ini.

iii. Penurunan nilai aset keuangan

Grup melakukan penilaian masa depan atas kerugian kredit ekspektasian terkait dengan instrumen utangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Metode penurunan nilai yang diterapkan tergantung pada apakah terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan.

Untuk piutang usaha dan piutang non-usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diizinkan oleh PSAK 71, yang mensyaratkan kerugian seumur hidup yang diharapkan harus diakui dari pengakuan awal piutang..

Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam kategori pengukuran berikut
- liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan
- liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instrument (continued)

Changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss are recognised in other gain/(losses) in the statement of profit or loss as applicable. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value. As of December 31, 2022, the Group's financial assets measured at fair value comprise investment in shares in the statement of financial position.

Changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss are recognised in other gain/(losses) in the statement of profit or loss as applicable. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value. As of December 31, 2022, the Group has no financial assets for this category.

iii. Impairment of financial assets

The Group assesses on a forward looking basis the expected credit losses associated with its debt instruments carried at amortised cost and FVOCI. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade and non-trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by PSAK 71, which requires expected lifetime losses to be recognised from initial recognition of the receivables.

Financial liabilities

The Group classifies its financial liabilities in the following measurement categories:
- *financial liabilities measured subsequently at fair value through profit or loss and*
- *financial liabilities measured at amortised cost*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup hanya memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman bank, liabilitas sewa dan utang pembiayaan konsumen.

Setelah pengakuan awal sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, Grup mencatat liabilitas keuangan sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, jika dampak diskontonya signifikan. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika dibayar.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika, dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Saling hapus antar instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Kas dan bank

Kas dan bank mencakup kas di tangan dan kas di bank yang tidak dibatasi penggunaannya dan tidak dijaminkan. Kas di bank memperoleh bunga berdasarkan suku bunga simpanan di bank yang bersangkutan.

Pengukuran nilai wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial liabilities (continued)

As of December 31, 2022, the Group only has financial liabilities measured at amortised cost, which comprise of trade payables, non-trade payables, accrued expenses, bank loans, lease liabilities and consumer financing payables.

After initial recognition, which is at fair value plus transaction costs, the Group measures all financial liabilities at amortised cost using effective interest rate method, if the impact of discounting is significant. Financial liabilities are derecognised when extinguished.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognises financial liabilities when, and only when, its obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Offsetting financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statements of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is intent to either settle on a net basis or realise the asset and settle the liability simultaneously.

Cash and banks

Cash and banks include cash on hand and cash in banks which are not restricted and are not guaranteed. Cash in banks earn interest based on deposit rates at the bank concerned.

Fair value measurement

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hierarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hierarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

Persediaan

Persediaan terdiri dari bangunan apartemen, hotel dan kios yang siap dijual (rusunami, perumahan, dan ruko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Fair value measurement (continued)

- *in the principal market for the asset or ability or;*
- *in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability*

The Group must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

When the Group uses valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

- *Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;*
- *Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;*
- *Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.*

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by reassessing categorization at the end of each reporting period.

Inventories

Inventories consisting buildings, that are ready for sale (fiat, residences and shouphouses) and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Tanah yang belum dikembangkan

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah.

Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

Uang muka dan biaya dibayar di muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

Biaya dibayar di muka diamortisasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Land for development

Land development are undeveloped raw land and is stated at acquisition cost or net realizable value whichever is lower. Undisbursed land acquisition costs include pre-acquisition and acquisition costs.

Acquisition costs will be transferred to the land that is being developed when the land development will begin or transferred to the building that is being constructed when the land is ready to be built.

The cost of land under development includes the cost of land that has not yet been developed with the addition of the direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land under development will be transferred to the building under construction when the land is finished.

The cost of building under construction includes the cost of land that has already been developed plus construction costs, other costs attributable to real estate development activities and borrowing costs, and is transferred to buildings that are ready for sale when they are built and ready for sale.

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of undeveloped land consisting of pre-acquisition and acquisition cost of land, is transferred to land under development upon commencement of land development

Advances and prepaid expenses

Advances are recorded as incurred.

Prepaid expenses are amortized on the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in accordance with their beneficial periods using the straight-line method.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Properti investasi

Properti Investasi adalah tanah untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keuangan.

Properti investasi dicatat menggunakan model revaluasi yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi.

Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari properti investasi yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari properti investasi yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan. Beberapa aset mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya, aset tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

Properti investasi awalnya dinilai sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi dinilai dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode terjadinya.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Aset tetap

Aset tetap pada awalnya dinyatakan sebesar harga perolehan. Setelah pengukuran awal, aset tetap diukur dengan model biaya dicatat pada harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Investment property

Invesment property is land held to earn rentals or for capital appreciation or both

Investment property is accounted using the revaluation model, which is fair value at the revaluation date.

The frequency of revaluation depends on changes in the fair value of revalued investment properties. If the fair value of a revalued investment property differs materially from the carrying amount, a further revaluation is required. Some assets experience significant and fluctuating changes in fair value that need to be revalued annually. The annual revaluation is not necessary for assets whose changes in fair value are not significant. Instead, these assets may need to be revalued every three or five years.

Revaluation is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying value does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date.

Investment properties are initially valued at cost. After initial assessment, investment properties are valued using fair value. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in the period in which they occur.

Investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is no longer used permanently and has no future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in the year they occur.

Fixed assets

Fixed assets are initially recognized at acquisition cost. After initial measurement, fixed assets are measured using the cost model, carried at its cost less any accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Aset tetap (lanjutan)

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomis yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 16, "Aset tetap" yaitu hak atas tanah diakui sebesar harga perolehan dan tidak disusutkan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun/ *Years*	
Hak atas tanah	20	*Rights of land*
Bangunan	20	*Buildings*
Peralatan kantor	4	*Office equipment*
Peralatan proyek	4	*Project equipment*
Kendaraan	8	*Vehicles*

Masa manfaat ekonomis aset tetap dan metode depresiasi ditelaah dan disesuaikan, jika sesuai keadaan, pada setiap tanggal laporan posisi keuangan.

Tanah dan hak atas tanah dinyatakan sebesar nilai perolehan dan tidak disusutkan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Akumulasi biaya perolehan untuk aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan sesuai dengan tujuannya. Penyusutan dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan manajemen.

Pada setiap akhir periode buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Fixed assets (continued)

The Group analyses the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of its land rights so that it accurately represents an underlying economic event or transaction. If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but give the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment for leases under PSAK 73, "Leases". If the land rights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 16, "Fixed assets" under which land rights are recognized at cost and not depreciated.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

The assets' useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted if appropriate, at each statements of financial position date.

Land and landrights is stated at cost and is not depreciated.

Construction in progress is stated at cost and presented as part of "Fixed Assets" in the consolidated statements of financial position. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate fixed asset accounts when the construction is substantially completed and the constructed asset is ready for its intended use. Depreciation is charge from the date the assets are ready for use in the manner intended by management.

The assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively if appropriate, at the end of each financial period.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Aset tetap (lanjutan)

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; biaya pergantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Apabila suatu aset tetap tidak digunakan lagi atau dilepas, biaya perolehan serta akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari aset tetap yang bersangkutan dan keuntungan atau kerugian yang timbul dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak-hak tersebut di atas diakui sebagai aset yang ditangguhkan dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek. Grup mencatat pada bagian pos aset tidak lancar lainnya.

Sewa

Pada tanggal awal dimulainya suatu kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan atau mengandung sewa. Suatu kontrak mengandung sewa apabila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Fixed assets (continued)

The costs of repairs and maintenance is charged to consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred; replacement or major inspections costs are capitalized when incurred if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, and the costs of the item can be realiably measured. An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset is included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

The cost of maintenance and repairs is charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred; significant replacement or inspection costs are capitalized when incurred if it is probable that the future economic benefits associated with the assets will flow to the Group and the cost of the assets can be measured reliably.

If a fixed asset is no longer used or disposed of, the acquisition cost and the accumulated depreciation are removed from the property and equipment and the resulting gains or losses are reported in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Costs incurred in connection with the extension or renewal of the above rights are recognized as deferred charges and are amortized throughout the validity period of the rights or the economic useful life of the land, whichever period is shorter. The Group record as other non - current assets.

Leases

On the initial date of a contract, the Group assesses whether the contract is or contains a lease. A contract contains a lease if the contract transfers the right to control the use of an identified asset for a period of time to be exchanged for compensation.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Sewa (lanjutan)

Sebagai *lessee*
Aset yang diperoleh melalui sewa diakui sebagai aset hak guna dan liabilitas sewa. Pada tanggal permulaan, *lessee* mengukur aset hak guna pada biaya perolehan yang meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi dengan insentif yang diterima, biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh lessee, dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan oleh lessee dalam membongkar dan memindahkan aset pendasar serta biaya restorasi.

Aset hak guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

Grup akan menilai modifikasi sewa dicatat sebagai sewa terpisah atau tidak. Modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, Grup menilai kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa menggunakan tingkat diskonto yang direvisi.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi), dikurangi piutang insentif sewa,
- pembayaran sewa variabel yang didasarkan pada indeks atau tingkat, pada awalnya diukur menggunakan indeks atau tingkat pada tanggal mulai,
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa berdasarkan jaminan nilai residual,
- harga pelaksanaan dari opsi pembelian jika penyewa cukup yakin untuk menggunakan opsi tersebut, dan
- pembayaran penalti untuk penghentian sewa, jika masa sewa mencerminkan penyewa yang melaksanakan opsi penghentian tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Leases (continued)

As lessee
Assets obtained through lease are recognised as right-of-use of asset and lease liabilities. On the initial date, lessee measures right-of-use of asset at cost which include the initial measurement of lease liabilities, lease payments made on or before the commencement dates less the incentives received, the initial direct costs incurred by the lessee, and estimated cost to be incurred by the lessee in dismantling and moving the underlying assets and restoration costs.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

The Group will assess whether the lease modification is accounted as a separate lease or not. For a lease modification that is not accounted as a separate lease, the Group remeasured the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprises the following:

- *fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable,*
- *variable lease payment that are based on an index or a rate, initially measured using the index or rate as of the commencement date,*
- *amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantee,*
- *the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option, and*
- *payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that termination option.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Sewa (lanjutan)

Sebagai *lessee* (lanjutan)

Pembayaran sewa dialokasikan antara pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laporan laba rugi selama masa sewa sehingga menghasilkan suku bunga periodik yang konstan atas sisa saldo liabilitas untuk setiap periode.

Grup menyajikan aset hak-guna sebagai bagian dari "Aset tetap" di dalam laporan posisi keuangan. Aset hak-guna juga diuji penurunan nilainya dengan mengacu pada kebijakan akuntansi pada Catatan 2.

Aset hak-guna umumnya disusutkan sepanjang waktu yang lebih pendek antara lama masa manfaat aset dan jangka waktu sewa menggunakan metode garis lurus. Jika Grup cukup yakin untuk melaksanakan opsi pembelian, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset yang mendasarinya.

Sewa jangka-pendek dan sewa aset bernilai rendah

Grup memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa 12 (dua belas) bulan atau kurang dan sewa atas aset bernilai-rendah. Grup mengakui pembayaran sewa terkait dengan sewa ini sebagai beban dengan dasar garis-lurus selama masa sewa.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansi seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan. Sewa tersebut dikapitalisasi sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas, sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas.

Beban keuangan dibebankan langsung ke operasi tahun berjalan. Jika terdapat kepastian yang memadai bahwa lessee akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, aset sewaan disusutkan selama estimasi masa manfaat aset tersebut. Jika tidak terdapat kepastian tersebut, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara umur manfaat aset sewaan atau masa sewa. Laba atau rugi yang timbul dari transaksi jual dan sewa-balik kembali ditangguhkan dan diamortisasi selama sisa masa sewa.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Leases (continued)

As lessee (continued)

Lease payments are allocated between principal and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Group presents right-of-use assets as part of "Fixed assets" in the statement of financial position. Right-of-use assets are tested for impairment in accordance with the policy described in Note 2.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. If the Group is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets's useful life.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group has elected not to recognize right-of use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 (twelve) months or less and leases of low-value assets. The Group recognizes the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased assets. Such leases are capitalized at the inception of the lease at the fair value of the leased property or, if lower at the present value of minimum lease payments. Lease payments are apportioned between the finance charges and deduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of liability.

Finance cost are charged directly to profit or loss in the current year. If there is reasonable certainty that the lessee will obtain ownership by the end of the lease term, the leased asset is depreciated over the estimated useful lives of the assets. If there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term. Any excess of sales proceeds over the carrying amount of an asset in a sale-and-leaseback transaction is deferred and amortized over the lease term.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Imbalan kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah yang tak-terdiskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pasca-kerja manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP No. 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas- luasnya.

PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus diberikan kepada karyawan.

Pesangon pemutusan kontrak kerja

Pesangon pemutusan kontrak terutang ketika karyawan dihentikan kontrak kerjanya sebelum usia pensiun normal. Grup mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja ketika Grup menunjukkan komitmennya untuk memberhentikan kontrak kerja dengan karyawan berdasarkan suatu rencana formal terperinci yang kecil kemungkinan untuk dibatalkan.

Pengakuan pendapatan dan beban

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Employee benefits

Short-term employee benefits liability

Short-term employee benefits are recognized at its undiscounted amount as a liability after deducting any amount already paid in the consolidated statement of financial position and as an expense in profit or loss.

Long-term employee benefits liability

Long-term employee benefits liability represents post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP No. 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation which aims to create the widest possible employment opportunities.

PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain period (non-permanent employees), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be provided to employees.

Termination benefits

Termination benefits are payable whenever an employee's employment is terminated before the normal retirement date. The Group recognizes termination benefits when it is demonstrably committed to terminate the employment of current employees according to a detailed formal plan with a low possibility of withdrawal.

Revenue and expenses recognition

The Group recognizes revenues from real estate sales in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menetapkan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Beban diakui pada saat terjadinya (accrual basis).

Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka entitas menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar tahun berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue and expenses recognition (continued)

1. *Identify contract(s) with a customer.*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.*
3. *Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives and value added tax, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer.*
4. *Allocated the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promises in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin.*
5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

Borrowing costs

Borrowing costs whichare directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifyng assets which are capitalized as part of the acquisition cost of the qualifying assets. Other borrowing costs are recognized as expense in the period in which they are incurred.

To the extent that the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the entity determines the amount of borrowing costs eligible for capitalization as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the year less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

The Group suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

The Group ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Perpajakan

Pajak final

Grup menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan rusunami, perumahan, dan ruko sebagai pos tersendiri pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tentang "Perubahan ketiga pada PP No. 48/1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari transfer hak atas tanah dan/atau bangunan" tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Pajak kini

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 1/2020 yang telah disahkan menjadi Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 tanggal 18 Mei 2020 yang mengatur kebijakan Pemerintah untuk menjaga stabilitas sistem keuangan negara dan perekonomian nasional secara keseluruhan terkait dampak dari pandemic penyakit Coronavirus 2019 ("Covid-19"), termasuk menurunkan tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 25% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020 dan seterusnya.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Rancangan Undang-Undang tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP") menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU HPP"). UU HPP antara lain menetapkan kenaikan tarif PPN menjadi 11% yang berlaku sejak 1 April 2022 dan 12% berlaku paling lambat 1 Januari 2025, tarif PPh bagi Wajib Pajak Badan dan Bentuk Usaha Tetap sebesar 22% berlaku mulai Tahun Pajak 2022, Program Pengungkapan Sukarela Wajib Pajak mulai 1 Januari hingga 30 Juni 2022, serta pengenaan pajak karbon mulai 1 April 2022 dengan tarif minimum Rp30 per kilogram karbon dioksida ekuivalen atas emisi karbon yang memberikan dampak negatif bagi lingkungan hidup.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Taxation

Final tax

The Group presents the final tax expenses related to the sales of fiat, residences, and shophouses as a separate item on the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Government Regulation No. 71/2008 concerning "The third amendment to PP No. 48/1994 concerning payment of income tax on income from the transfer of title to land and/or buildings" dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings to real estate developers is subject to a final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of title to land and or building is subject to a final tax of 2.5% of the sales or transfer value.

Current tax

On March 31, 2020, the Government of Indonesia issued Government Regulation No. 1/2020 which has been passed into Law No. 2 Year 2020 which has been approved to become Law No. 2 Year 2020 dated May 18, 2020, which articulated its policies to stabilise the state's financial system and overall national economy in light of the Coronavirus Disease 2019 ("Covid-19") pandemic, including the reduction of corporate income tax rate from previously 25% to 22% for 2020 fiscal year onwards.

On October 29, 2021, President of the Republic of Indonesia has ratified the Bill of the Harmonisation of Taxation Regulations (the "RUU HPP") into Law No. 7 Year 2021 (the " UU HPP"). The UU HPP, among other things, stipulates an increase in the VAT rate to 11% effective from April 1, 2022 and to 12% which apply at the latest on January 1, 2025, CIT rate for Corporate Tax Payer and Permanent Establishment remains at 22% effective from Fiscal Year 2022, Taxpayer Voluntary Disclosure Program which starts from January 1, to June 30, 2022, and imposition of a carbon tax starting from April 1, 2022 at a minimum rate of Rp30 per kilogram of carbon dioxide equivalent to carbon emissions that have a negative impact on the environment.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

Beban pajak kini dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang bersangkutan.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai penghasilan atau beban dalam operasi periode berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan dalam periode ketika pembagian dividen telah diumumkan.

Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah akhir periode yang memerlukan penyesuaian dan menyediakan informasi tambahan tentang posisi Grup pada tanggal pelaporan (*adjusting event*) tercermin dalam laporan keuangan.

Peristiwa setelah pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan apabila material.

Segmen operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Grup yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban; hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional Grup untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.
Pendapatan, beban, hasil, aset, dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai terhadap segmen tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Taxation (continued)

Current tax (continued)

Current tax expense is calculated based on the estimated taxable income for the year concerned.

Additional principal amounts and tax penalties determined by the Tax Assessment Letter ("SKP") are recognized as income or expenses in the current period operations, unless further settlement efforts are proposed. The additional amount of tax principal and fine determined by SKP is deferred as long as it meets the asset recognition criteria.

Dividend

Dividend distributions to the Group's shareholders are recognised as liabilities in the financial statements in the period when the dividends are declared.

Events after reporting period

Post period-end events that provide additional information about the Group's position at the reporting date (adjusting event) are reflected in the financial statements.

Any post period-end event that is not an adjusting event is disclosed in the notes to the financial statements when material.

Operation segment

An operating segment is a component of the Group that engages in business activities which generate revenue and incur expenses; the results of its operations are regularly reviewed by the Group's operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and financial information that can be separated.

The sum of each segment element reported is a measure reported to the operational decision maker for the purpose of making a decision to allocate resources to the segment and assess its performance.
Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on an appropriate basis to the segment.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Laba per saham dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode berjalan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan menyesuaikan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar untuk mengasumsikan konversi seluruh potensi saham biasa yang dilutif.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat instrumen yang nantinya dapat menimbulkan adanya penerbitan saham biasa, sehingga nilai dari laba neto per lembar saham yang terdilusi setara dengan laba neto per lembar saham dasar.

2. *SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)*

Basic earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net income attributable to owners of the Parent Entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share is calculated by adjusting the weighted average number of ordinary shares outstanding to assume the conversion of all potential dilutive ordinary shares.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, there were no instruments that could later lead to the issuance of ordinary shares, so the value of diluted net earnings per share was equivalent to net profit per basic share.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan

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

Klasifikasi instrumen keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2 dan 30.

3. *JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS*

In the application of the Group's accounting policies, which are disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Management believes that the following represent a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions made that affected certain reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements:

Judgments

The following judgements are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

Classification of financial instruments

The Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Notes 2 and 30.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Usaha yang berkelanjutan

Manajemen Grup telah melakukan penilaian atas kemampuan Grup untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan berkeyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya untuk melanjutkan usahanya di masa mendatang. Selain itu, manajemen tidak mengetahui adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan yang signifikan terhadap kemampuan Grup untuk melanjutkan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan konsolidasian telah disusun atas dasar usaha yang berkelanjutan.

Penyisihan penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan identifikasi akun tertentu apakah terdapat bukti objektif bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

Estimasi dan asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, nilai wajar aset dan liabilitas keuangan Grup mendekati nilai wajarnya.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Judgments (continued)

Sustainable business

The Group's management has assessed the Group's ability to continue as a going concern and believes that The Group has the resources to continue in the future. In addition, management is not aware of any material uncertainties that can raise significant doubts about the Group's ability to continue as a going concern. Therefore, the consolidated financial statements have been prepared on the basis of a sustainable business.

Allowance for impairment of receivables

The Group evaluates impairment losses of receivables based on specific account identification whether there is objective evidence that certain customers are unable to meet their financial obligations.

Estimations and assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Fair value of financial assets and liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the fair value of the Group financial assets and liabilities approximates its carrying value.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Estimasi masa manfaat aset tetap

Masa manfaat dari aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 diungkapkan pada Catatan 9.

Nilai wajar properti investasi

Grup mengukur properti investasi pada nilai wajar, dan perubahan nilai wajar aset tersebut diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Grup memakai jasa penilai independent untuk menentukan nilai wajar aset tersebut secara berkala berdasarkan keputusan manajemen. Beberapa aset mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu dilakukan penilaian secara tahunan. Penilaian tahunan tersebut tidak dilakukan untuk aset yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan.

Sebaliknya, aset tersebut mungkin perlu dilakukan penilaian setiap tiga atau lima tahun sekali. Penilaian tersebut dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan. Teknik penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai wajar aset diungkapkan pada Catatan 10.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimations and Assumptions (continued)

Estimated useful lives of fixed assets

The useful life of each of the item of the Group's property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence, and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above. A reduction in the estimated useful life of any item of property and equipment would increase the recorded depreciation and decrease the carrying values of these assets.

The carrying values of fixed assets as of March 31, 2023 and December 31, 2022 are disclosed in Note 9.

Fair value of investment property

The Group measures investment property at fair value, and changes in the fair value of those assets are recognized in profit or loss when they occur. The Group uses the services of an independent appraiser to periodically determine the fair value of these assets based on management decisions. Some assets experience significant and volatile changes in fair value, so an annual assessment is necessary. The annual valuation is not carried out for assets whose fair value changes are not significant.

Instead, the asset may need to be revalued every three or five years. The valuation is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date. Valuation techniques used to determine the fair value of assets are disclosed in Note 10.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Penurunan nilai aset non-keuangan

Penelahaan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 diungkapkan pada Catatan 9.

Imbalan kerja jangka panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi- asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 17 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi korporasi berkualitas tinggi dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut.

Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, liabilitas imbalan kerja jangka panjang masing-masing sebesar Rp1.065.561.213 dan Rp1.065.561.213 (Catatan 17).

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimations and assumptions (continued)

Impairment of non-financial assets

A review of impairment is carried out when there is an indication of impairment in certain assets. Determining the fair value of an asset requires estimating the cash flows that are expected to result from the continued use and eventual disposal of the asset. Significant changes in the assumptions used to determine fair value could have a significant impact on the recoverable amount and the amount of the impairment loss incurred could have a material effect on the Group's results of operations.

The carrying values of non-financial assets as of March 31, 2023 and December 31, 2022 are set out in Note 9.

Long-term employee benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 17 and include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of high-quality corporate bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability.

Actual results that different from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, long-term employee benefits liability amounted to Rp1,065,561,213 and Rp753,183,153, respectively (Note 17).

4. KAS DAN BANK / *4. CASH AND BANKS*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Kas	6.157.640	8.032.882	***Cash***
Bank			***Banks***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.626.949.405	3.401.895.774	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	979.395.325	1.126.616.971	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	1.860.614.987	678.569.125	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.029.566.706	295.242.156	*PT Bank Mandiri (Persero)Tbk*
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	30.252.863	25.194.547	*PT Bank JTrust Indonesia Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	24.861.585	25.029.809	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Mayapada Tbk	7.603.239	7.693.239	*PT Bank Mayapada Tbk*
PT CIMB Niaga Tbk	-	684.000	*PT CIMB Niaga Tbk*
Sub-jumlah	7.559.244.110	5.560.925.621	*Sub-total*
Jumlah	**7.565.401.750**	**5.568.958.503**	***Total***

Seluruh kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga.

All cash and banks were placed with third parties.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, seluruh kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, all cash and banks were not used as collateral and were not restricted.

5. PIUTANG USAHA - NETO / *5. TRADE RECEIVABLES - NET*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Pihak ketiga			***Third parties***
Pendapatan rusunami	22.766.352.877	27.408.550.531	*Flats revenue*
Iuran pengelolaan lingkungan	28.397.518	19.255.430	*Environmental managemen fees*
Sub-jumlah	22.794.750.395	27.427.805.961	*Sub-total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(1.364.166.679)	(1.364.166.679)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**21.430.583.716**	**26.063.639.282**	***Net***

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, semua piutang usaha milik Grup adalah dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, all of the Group's trade receivables are from third parties and denominated in Rupiah.

5. PIUTANG USAHA – NETO (lanjutan) / *5. TRADE RECEIVABLES – NET (continued)*

Analisa umur piutang usaha adalah sebagai berikut: / *The aging of trade receivables is as follows:*

	31 Desember/ *December 31*, 2022	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Lancar	15.047.914.981	20.040.188.083	*Current*
Jatuh tempo:			*Overdue:*
1-30 hari	158.697.002	318.331.446	*1-30 days*
31-60 hari	96.859.533	768.639.265	*31-60 days*
61-90 hari	925.346.472	274.060.467	*61-90 days*
Lebih dari 90 hari	6.565.932.407	6.026.586.699	*More than 90 days*
Sub-jumlah	22.794.750.395	27.427.805.961	*Sub-total*
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(1.364.166.679)	(1.364.166.679)	*Less allowance for impairment losses*
Neto	**21.430.583.716**	**26.063.639.282**	***Net***

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut: / *Movements in allowance for impairment losses are as follows:*

	31 Desember/ *December 31*, 2022	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Saldo awal	1.364.166.679	122.501.426	*Beginning balance*
Penambahan	742.781.116	1.241.665.253	*Addition*
Saldo akhir	**2.106.947.795**	**1.364.166.679**	***Ending balance***

Bedasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektibilitas saldo masing-masing piutang pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Based on management's evaluation of the collectibility of the individual receivables account as of March 31, 2023 and December 31, 2021, management believes that the allowance for impairment was adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Piutang penjualan Perusahaan kepada *end user/customer* digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 16).

Receivables from the Company's sales to end user/customer was used as collateral for bank loans from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 16).

6. PERSEDIAAN / *6. INVENTORIES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Bangunan siap untuk dijual	42.369.321.453	41.304.570.861	*Building ready for sale*
Bangunan dalam penyelesaian	2.664.352.103	4.721.944.897	*Building in progress*
Jumlah	**45.033.673.556**	**46.026.515.758**	***Total***

6. PERSEDIAAN (lanjutan) / 6. *INVENTORIES (continued)*

Mutasi bangunan siap untuk dijual Grup adalah sebagai berikut:

Mutation of the Group's building ready for sale was as follows:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Saldo awal	41.304.570.861	17.423.478.904	*Beginning balance*
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	5.044.055.361	78.821.271.399	*Reclassification from building in progress*
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 23)	(3.979.304.769)	(54.940.179.442)	*Charged to cost of revenues (Note 23)*
Saldo akhir	**42.369.321.453**	**41.304.570.861**	***Ending balance***

Mutasi bangunan dalam penyelesaian Grup adalah sebagai berikut:

Mutation of the Group's building in progress was as follows:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Saldo awal	4.721.944.897	60.665.908.585	*Beginning balance*
Biaya keperluan proyek	2.078.498.799	18.465.021.053	*Project cost*
Kapitalisasi bunga bank	907.963.768	4.412.286.658	*Capitalization of bank interest*
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(5.044.055.361)	(78.821.271.399)	*Reclassification to building ready for sale*
Saldo akhir	**2.664.352.103**	**4.721.944.897**	***Ending balance***

Rincian persediaan berdasarkan blok proyek Green Valley adalah sebagai berikut:

Inventories detail based on Green Valley project blocks are as follows:

Tahap/ *Stage*	Blok/ *Block*	2022	2021	Keterangan/ *Description*
I (pertama/ *first*)	F, G, H, I, J, K	100%	100%	Bangunan siap untuk dijual / *Building ready for sale*
II (kedua/ *second*)	A, B, C, D, E	88,97%	82,16%	Bangunan siap untuk dijual dan bangunan dalam penyelesaian / *Building ready for sale and building in progress*
Rumah Tapak (Tread house)	L	84,55%	77,40%	Bangunan siap untuk dijual dan bangunan dalam penyelesaian / *Building ready for sale and building in progress*
Ruko (*Shophouse*)	AA	92,85%	77,94%	Bangunan siap untuk dijual dan bangunan dalam penyelesaian / *Building ready for sale and building in progress*

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek tersebut.

The Group's management believes that there are no obstacles in the continuation of the project completion.

Persediaan berupa tanah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 16).

Inventory in the form of land was used as collateral for bank loans from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 16).

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, persediaan Grup telah diasuransikan dengan asuransi risiko penuh berdasarkan paket polis masing-masing sebesar Rp59.890.004.801 dan Rp47.571.318.447. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

6. INVENTORIES (continued)

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Group's inventories are insured with full risk insurance based on the policy package amounted to Rp59.890.004.801 and Rp47.571.318.447, respectively. The Group's management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses arising from risks.

Based on the results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of March 31, 2023 and December 31, 2022.

7. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Akun ini terdiri dari:

7. LAND FOR DEVELOPMENT

This account consists of:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Tanah yang belum dikembangkan	75.287.360.000	75.287.360.000	*Land for development*

Perusahaan, memiliki tanah yang belum dikembangkan seluas 9.666 meter persegi sebesar Rp14.500.000.000 yang terletak di Balikpapan. Perusahaan berencana akan menggunakan tanah tersebut untuk pembangunan perumahan yang akan dijual kepada pelanggan.

The Company, owns 9,666 square meters of undeveloped land amounting to Rp14,500,000,000 which is located behind Balikpapan. The Company plans to use the land for housing construction which will be sold to customers.

SPB, entitas anak langsung, memiliki tanah seluas 891.172 meter persegi sebesar Rp35.628.840.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, Jawa Barat dengan hak legal berupa Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada SPB sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/55/IL-R/KPN/95 tanggal 17 Februari 1995. Tanah tersebut telah dibebaskan dan dalam proses sertifikasi hingga laporan keuangan konsolidasian diterbitkan.

SPB, a direct subsidiary, has a land of 891,172 square meters amounted to Rp35,628,840,000 located in Singasari Village, Jonggol District, Dati II Regency, Bogor, West Java with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Land Rights from the land owner to the SPB as stipulated in the Decree of the Head of the Bogor Regency Land Office No. 460.2/55/IL-R/KPN/95 dated February 17, 1995. The land has been released and is still in the process of certification until the consolidated financial statements issued.

APB memiliki tanah seluas 628.863 meter persegi sebesar Rp25.158.520.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan hak legal berupa Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada Perusahaan sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 tanggal 24 Januari 1995. Tanah seluas 73.060 meter persegi telah menjadi sertifikat hak guna bangunan ("SHGB") atas nama Perusahaan, Sedangkan sisanya masih dalam proses sertifikasi hingga laporan keuangan ini diterbitkan.

APB has a land of 628,863 square meters of Rp25,158,520,000 located in Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Land Rights from the landowner to the Company as stipulated in the Decree of the Head of Office Bogor Regency Land No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 dated January 24, 1995. Land area of 73,060 square meters has become a building use rights certificate ("SHGB") on behalf of the Company, while the rest is still in the process of being certified until the publication of this financial report.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA / *8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES*

Rincian uang muka dan biaya dibayar di muka terdiri dari:

Details of advances and prepaid expenses consist of:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Uang muka			***Advances***
Tanah	147.958.260.000	146.633.775.000	*Land*
Kontraktor	25.614.200.052	22.575.992.495	*Contractor*
Proyek	-	3.151.211.021	*Project*
Pematangan tanah	6.690.559.678	2.096.240.109	*Land preparation*
Lain-lain	1.191.928.281	1.716.984.576	*Others*
Sub-jumlah	**181.454.948.011**	**176.174.203.201**	***Sub-total***
Biaya dibayar dimuka			***Prepaid expenses***
Asuransi	13.724.647	26.787.859	*Insurance*
Beban Dibayar Dimuka	134.249.999	-	*Prepaid Expense*
Sub-jumlah	**147.974.646**	**26.787.859**	***Sub-total***
Jumlah	**181.602.922.657**	**176.200.991.060**	***Total***

Uang muka tanah

Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Adara Karya Bumi ("AKB") terkait pengadaan/pembebasan tanah dengan luas sebanyak-banyaknya 150.000 meter persergi. Perusahaan memberikan kompensasi kepada AKB sebesar 1% atas jumlah nilai realisasi tanah yang diperoleh Perusahaan. Akan tetapi, jika AKB tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka AKB harus membayar penalti sebesar 0,1% dari nilai yang tertera dalam perjanjian. Perjanjian ini berakhir pada tanggal 30 September 2021. Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan telah membayar sebesar Rp152.316.750.000 kepada AKB sebagai uang muka pembebasan tanah.

Perusahaan melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada 30 September 2021 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak terhitung 1 Oktober 2021 sampai dengan 30 September 2022. Pada tanggal 6 Desember 2021, AKB telah menyerahkan tanah dengan luas 9.666 meter persegi senilai Rp14.500.000.000 kepada Perusahaan yang dicatat pada tanah dalam pengembangan (Catatan 7).

Pada tahun 2022, Perusahaan menambahkan uang muka sebesar Rp1.693.750.000 terkait pembebasan tanah di 2022.

Perusahaan kembali melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada 30 September 2022 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sejak terhitung 1 Oktober 2022 sampai dengan 31 Maret 2023. Pada 31 Desember 2022, AKB telah melakukan transfer

Advance for Land

On December 8, 2020, The Company entered into an agreement with PT Adara Karya Bumi ("AKB") regarding land procurement / acquisition with an area of up to 150,000 square meters. The Company provides compensation to AKB in the amount of 1% of the total realizable value of land acquired by Company. However, if AKB is unable to fulfill its obligations, AKB must pay a penalty of 0.1% of the value stated in the agreement. This agreement ended on September 30, 2021. As of December 31, 2020, The Company has paid amounted to Rp152,316,750,000 to AKB as advances for land acquisition.

The Company extended the agreement with AKB on September 30, 2021 regarding cooperation in land procurement/acquisition for a period of 12 (twelve) months from October 1, 2021 to September 30, 2022. On December 6, 2021, AKB has handed over land with an area of 9,666 square meters in the amount of Rp14,500,000,000 to the Company which was recorded as land for development (Note 7).

In 2022, The Company add advance payment of Rp1,693,750,000 regarding land acquisition in 2022.

The Company re-extended the agreement with AKB on September 30, 2022 regarding cooperation in land procurement/acquisition for a period of 6 (six) months from October 1, 2022 to March 31, 2023. On December 31, 2022, AKB has transferred to the land owner but is still has not been submitted to Company

kepada pemilik lahan namun masih belum diserahkan kepada Perusahaan karena proses administrasi.

due to administrative processes.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA (lanjutan)

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)

Uang muka tanah (lanjutan)

Advance for Land (continued)

Berikut merupakan rincian uang muka tanah Perusahaan kepada AKB:

Herewith the detail of land advance payment Company to AKB:

	Jumlah/ Amount	
Pembayaran uang muka tanah 2020	152.316.750.000	*Payment for advance of land in 2020*
Realisasi tanah tahun 2021	(14.500.000.000)	*Land realized in 2021*
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2022	137.816.750.000	*Balance advance of land as of December 31, 2021*
Penambahan uang muka tanah 2022	1.693.750.000	*Addition of advance of land in 2022*
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2022	**139.510.500.000**	***Balance advance of land as of December 31, 2022***

SPB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Pada tanggal 31 Desember 2022, SPB telah melakukan pembelian tanah seluas 158.295 meter persegi sebesar Rp7.123.275.000. SPB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi.

SPB, a direct subsidiary, acquired land in the Jonggol area, Bogor, West Java. On December 31, 2022, SPB has purchased land with an area of 158,295 square meters amounting to Rp7,123,275,000. SPB recorded it as a down payment for land because land acquisition is still in the administrative process.

Uang muka kontraktor

Contractor advances

Pada tanggal 11 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Surya Kontraktor Utama (“SKU”) terkait dengan pekerjaan proyek pembangunan rumah kota Green Valley. Jangka waktu pelaksanaan proyek keseluruhan adalah 36 (tiga puluh enam) bulan sejak dilakukan serah terima lahan lokasi proyek.

On December 11, 2020, the Company entered into an agreement with PT Surya Kontaktor Utama (“SKU”) related to the Green Valley town house construction project. The entire project implementation period is 36 (thirty-six) months from the handover of the land project location.

Pada tanggal 21 April 2021, Perusahaan melakukan perubahan dalam perjanjian dengan SKU terkait dengan harga proyek yang sebelumnya Rp 30.000.000.000 menjadi Rp60.000.000.000.

On Aprill 21, 2021, the Company made changes to the agreement with SKU regarding the value of the project from previously Rp30,000,000,000 to Rp60,000,000,000.

Uang muka proyek

Advance for project

Pada tanggal 10 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama operasional dengan PT Karya Sapta Wira Nusantara ("KSWN") terkait pengembangan hunian satuan rumah susun dan area komersial. Pada 11 Agustus 2022, Perusahaan dan KSWN sepakat untuk mengakhiri perjanjian kerjasama operasional dimana KSWN diwajibkan untuk mengembalikan seluruh dana yang telah dikeluarkan oleh Perusahaan sebesar Rp3.151.211.021. KSWN telah melakukan pengembalian dana kepada Perusahaan pada tanggal 27 Maret 2023.

On December 10, 2020, the Company entered into an operational cooperation agreement with PT Karya Sapta Wira Nusantara ("KSWN") regarding the development of residential flats and commercial areas. On August 11, 2022, the Company and KSWN agreed to terminate the operational cooperation agreement whereby KSWN was required to return all funds that had been spent by Company in the amount of Rp3,151,211,021. KSWN has made a refund to the Company on March 27, 2023.

9. ASET TETAP / 9. *FIXED ASSETS*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret / March *31, 2023*				
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Harga perolehan					***Acquisition cost***
Kepemilikan langsung					*Direct Ownership*
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	800.525.000	*Landright*
Bangunan	922.468.793	-	-	922.468.793	*Buildings*
Peralatan kantor	1.941.263.225	-	(18.668.160)	1.922.595.065	*Office equipment*
Peralatan proyek	785.423.116	-	(2.127.500)	783.295.616	*Project equipment*
Kendaraan	966.495.454	-	-	966.495.454	*Vehicles*
Sub-jumlah	**5.416.175.588**	**-**	**(20.795.660)**	**5.395.379.928**	***Sub-total***
Aset hak-guna					*Right-of-use asset*
Ruang kantor	3.146.414.074	-	-	3.146.414.074	*Office rental*
Jumlah harga perolehan	**8.562.589.662**	**-**	**(20.795.660)**	**8.541.794.002**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan					***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung					*Direct ownership*
Hak atas tanah	473.643.958	10.006.563	-	483.650.521	*Rights of land*
Bangunan	325.480.093	23.061.720	-	348.541.813	*Buildings*
Peralatan kantor	1.241.742.733	57.085.395	-	1.298.828.128	*Office equipment*
Peralatan proyek	350.343.213	76.215.256	-	426.558.469	*Project equipment*
Kendaraan	308.689.253	38.706.105	-	347.395.358	*Vehicles*
Sub-jumlah	**2.699.899.250**	**205.075.039**	**-**	**2.904.974.289**	***Subtotal***
Aset hak-guna					*Right-of-use asset*
Ruang kantor	1.453.944.224	244.574.307	-	1.698.518.531	*Office rental*
Jumlah akumulasi penyusutan	**4.153.843.474**	**449.649.346**	**-**	**4.603.492.820**	***Total accumulated depreciation***
Nilai buku neto	**4.408.746.188**			**3.938.301.182**	***Net book value***

	31 Desember/ *December 31, 2022*				
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Harga perolehan					***Acquisition cost***
Kepemilikan langsung					*Direct ownership*
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	800.525.000	*Rights of land*
Bangunan	922.468.793	-	-	922.468.793	*Buildings*
Peralatan kantor	1.450.950.625	490.312.600	-	1.941.263.225	*Office equipment*
Peralatan proyek	546.448.206	352.597.535	(113.622.625)	785.423.116	*Project equipment*
Kendaraan	758.995.454	207.500.000	-	966.495.454	*Vehicles*
Aset hak-guna	2.207.613.132	1.059.905.012	(121.104.070)	3.146.414.074	*Right-of-use asset*
Ruang kantor					*Office rental*
Jumlah harga perolehan	**6.687.001.210**	**2.110.315.147**	**(234.726.695)**	**8.562.589.662**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan					***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung					*Direct ownership*
Hak atas tanah	433.617.708	40.026.250	-	473.643.958	*Rights of land*
Bangunan	233.233.213	92.246.880	-	325.480.093	*Buildings*
Peralatan kantor	826.411.379	415.331.354	-	1.241.742.733	*Office equipment*
Peralatan proyek	377.044.492	84.793.846	(111.495.125)	350.343.213	*Project equipment*
Kendaraan	215.396.071	93.293.182	-	308.689.253	*Vehichles*
Aset hak-guna	1.025.258.352	549.789.942	-	1.453.944.224	*Right-of-use asset*
Ruang kantor					*Office rental*
Jumlah akumulasi penyusutan	**3.110.961.215**	**1.275.481.454**	**(121.104.070)**	**4.153.843.474**	***Total accumulated depreciation***
Nilai buku neto	**3.578.039.995**			**4.408.746.188**	***Net book value***

9. ASET TETAP (lanjutan)

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing adalah sebesar Rp1.275.481.454 dan Rp1.100.389.314 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 25).

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, hak atas tanah merupakan hak pakai atas tanah yang terletak di area properti investasi yang dimiliki oleh KNM, entitas anak. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa pembaruan hak atas tanah kemungkinan besar tidak diperoleh, sehingga hak atas tanah tersebut disusutkan selama 20 (dua puluh) tahun sesuai dengan jangka waktu sertifikat.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, aset tetap Grup berupa kendaraan diasuransikan berdasarkan paket polis asuransi dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp1.018.632.020 dan Rp623.357.800. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan risiko atas aset tetap yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara dalam Grup dan tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan masing-masing adalah sebesar Rp373.780.577 dan Rp326.855.577.

Berdasarkan penelaahan atas jumlah aset yang dapat diperoleh kembali, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mungkin menimbulkan indikasi penurunan nilai aset tetap masing-masing pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022. Pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

9. FIXED ASSETS (continued)

Depreciation expenses for the year ended March 31, 2023 and December 31, 2022 amounted to Rp1,275,481,454 and Rp1,100,389,314, respectively, were charged as part of general and administrative expenses (Note 25).

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, land rights are rights of use on land located in the investment property area owned by KNM, a subsidiary. The Group's management believes that renewal of the land rights is most likely not obtained, so the land rights are depreciated for 20 (twenty) years in accordance with the term of the certificate.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Group's fixed assets in the form of vehicles are insured based on the insurance policy package with the sum insured are Rp1,018,632,020 and Rp623,357,800, respectively.
The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible risks to the insured fixed assets.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, there were no fixed assets that were not temporarily used in the Group and there were no fixed assets that were stopped from active use and were not classified as available-for-sale.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to Rp373,780,577 and Rp326,855,577, respectively.

Based on a review of the amount of assets that can be recovered, the Group's management believes that there were no events or changes in circumstances that might give rise to an indication of the impairment of fixed assets as of March 31, 2023 and December 31, 2022, respectively.
The disposal of fixed assets is as follows:

	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Harga perolehan	113.622.625	*Cost acquisition*
Akumulasi penyusutan	(111.495.125)	*Accumulated depreciation*
Nilai buku	2.127.500	*Book value*
Penerimaan kas dari pelepasan aset	-	*Cash receipt from disposal assets*
Kerugian pelepasan aset tetap (Catatan 26)	**(2.127.500)**	***Losses on disposal of fixed assets (Note 26)***

10. PROPERTI INVESTASI / *10. INVESTMENT PROPERTY*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret / March *31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Tanah	105.493.000.000	105.493.000.000	*Land*

KNM, entitas anak langsung, memiliki properti investasi dengan luas sebesar 6.895 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir pada tahun 2024 sampai tahun 2034. KNM memiliki hak atas tanah di area properti investasi seluas 451 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Pakai dengan jangka waktu tahun 2011 sampai dengan 2031.

KNM, a direct subsidiary, has an investment property with an area of 6,895 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta with legal rights in the form of Right to Build Certificate that will expire between 2024 and 2034. KNM has land on rights in the investment property area of 451 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta with legal rights in the form of a Right of Use Certificate with a period of 2011 to 2031.

Nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp105.493.000.000 yang ditentukan berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Herly Ariawan dan Rekan, penilai independen yang telah teregistrasi di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam laporannya No. 00002/2.0078-00/PI/03/0076/1/I/2023 tanggal 26 Januari 2023. Properti investasi berupa tanah yang dimiliki oleh KNM seluas 6.895 meter persegi dengan menggunakan nilai pasar.

The fair value of investment properties is Rp105,493,000,000 which is determined based on the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Herly Ariawan dan Rekan, independent appraisers who have been registered in Financial Services Authority ("OJK") in its report No. 00002/2.0078-00/PI/03/0076/1/I/2023 dated January 26 , 2023. Investment property about a land which is owned by KNM covering an area 6,895 square meters using a market value.

Pada tanggal 31 Desember 2022, properti investasi berupa tanah milik KNM sebesar 6.895 meter persegi dinyatakan sebesar nilai wajarnya yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi.

As of December 31, 2022, investment property in the form of KNM owned land amounted to 6,895 square meters was stated at its fair value which is the fair value at the revaluation date.

	31 December/ December 31, 2022	
Nilai Wajar 31 Desember 2022	105.493.000.000	*Fair value of investment property 2022*
Nilai Wajar 31 Desember 2021	(96.591.000.000)	*Fair value of investment property 2021*
Penyesuaian nilai wajar properti investasi (Catatan 26)	**8.902.000.000**	***Fair value adjustment of investment property (Note 26)***

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Metode penilaian yang digunakan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021 tentang penilaian dan penyajian laporan properti di pasar modal, Bab X. Pasal 34.1 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.33 /SEOJK.4/2021 tentang pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal menyebutkan bahwa penilai properti dapat menggunakan 1 (satu) pendekatan penilaian dalam hal melakukan penilaian tanah kosong sebagai berikut:

- Tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang tidak menghasilkan pendapatan; dan
- Tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian (kaveling per-kaveling).

Berdasarkan hal tersebut, maka pendekatan serta metode penilaian yang digunakan di dalam penilaian ini adalah Pendekatan Data Pasar.

Metode Perbandingan Data Pasar, diperoleh dengan membandingkan beberapa transaksi jual dan/atau penawaran properti yang terletak tidak jauh dari properti yang dinilai. Data tersebut dianalisis dan disesuaikan dengan perbedaan-perbedaan yang ada antara properti yang dinilai dengan transaksi atau penawaran yang terjadi di pasaran.

10. INVESTMENT PROPERTY (continued)

The valuation method used complied with Republic of Indonesia Financial Services Authority Regulation No. 28/POJK.04/2021 regarding the valuation and presentation of property reports on the capital market, Chapter X, Article 34.1, and Circular Letters of Financial Services Authority (OJK) No. 33/SEOJK.4/2021 regarding guidelines for valuation and presentation of valuation reports on the capital market state that appraisers property may use 1 (one) appraisal approach in terms of valuing vacant land, as follows:

- *Land that meets the highest and best use principles to be developed as non-income-producing property; and*
- *Land that fulfills the principle of highest and best use to be developed as property that can be sold part by part (lots per lot).*

Based on this, the approach and valuation method used in this assessment is the Market Data Approach.

Market Data Comparison Method obtained by comparing several sales transactions and/or property offers that are located not far from the appraised property. The data is analyzed and adjusted for the differences that exist between the appraised property and the transactions or offers that occur in the market.

11. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

11. TRADE PAYABLES

This account consists of:

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Pihak ketiga			***Third parties***
CV RK Mas	-	144.425.000	*CV RK Mas*
PT Downstream Indonesia	88.417.096	67.130.236	*PT Downstream Indonesia*
CV Architeka Raya Studio	-	62.325.000	*CV Architeka Raya Studio*
CV Arinco Indonesia	24.000.000	24.000.000	*CV Arinco Indonesia*
Lain-lain	58.164.594	51.524.366	*Others*
Jumlah	**170.581.690**	**349.404.602**	***Total***

11. UTANG USAHA (lanjutan) / *11. TRADE PAYABLES (continued)*

Analisa umur utang usaha adalah sebagai berikut: / *The aging of trade payables is as follows:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Lancar	38.428.586	206.269.440	*Current*
Jatuh tempo:			*Overdue:*
1-30 hari	49.700.646	34.661.272	*1-30 days*
31-60 hari	38.716.458	62.325.000	*31-60 days*
61-90 hari	-	-	*61-90 days*
Lebih dari 90 hari	43.736.000	46.148.890	*More than 90 days*
Jumlah	**170.581.690**	**349.404.602**	***Total***

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, semua utang usaha merupakan utang Grup kepada pemasok dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, all trade payables represent the Group's payables to third parties suppliers in Rupiah.

Grup tidak memberikan garansi atau jaminan atas utang usaha di atas.

The Group does not provide guarantees or collaterals for the above trade payables.

12. UTANG NON-USAHA / *12. NON-TRADE PAYABLES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Pihak ketiga	-	95.629.751	*Third parties*
Pihak berelasi (Catatan 29)	11.996.777	30.057.600	*Related parties (Note 29)*
Jumlah	**11.996.777**	**125.687.351**	***Total***

13. PERPAJAKAN / *13. TAXATION*

a. Pajak dibayar dimuka / *a. Prepaid taxes*

Akun ini terdiri dari Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") Masukan milik Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp4.287.839.635.

This account consists of Value Added Tax ("PPN") owned by the Company as of December 31, 2022 amounting to Rp4,287,839,635.

b. Utang pajak / *b. Taxes payable*

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut: / *The details of taxes payables were as follows:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Pajak pertambahan nilai	-	-	*Value added taxes*
Pajak penghasilan:			*Income taxes:*
Pasal 4(2)	176.654.299	1.257.906.740	*Article 4(2)*
Pasal 21	50.929.682	110.876.752	*Article 21*
Pasal 29	54.723.975	54.723.975	*Article 29*
Pasal 23	2.959.708	3.619.540	*Article 23*
Jumlah	**285.267.664**	**1.427.127.007**	***Total***

13. PERPAJAKAN (lanjutan) / *13. TAXATION (continued)*

c. Beban pajak penghasilan / *c. Income tax expenses*

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Reconciliation between profit before income tax expense as presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended March 31, 2023 and December 31, 2022 are as follows:

	31 Desember/ *December 31, 2022*	
Pajak Final	**1.061.635.575**	***Final Tax***
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	9.376.834.470	*Profit before income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income*
Laba (Rugi) sebelum pajak entitas anak	(4.652.669.579)	*Profit (Loss) before tax of the subsidiaries*
Laba sebelum pajak Perusahaan	**4.724.164.891**	***Profit before tax of the Company***
Perbedaan tetap:		*Permanent difference:*
Beban untuk memperoleh pendapatan yang telah dikenakan pajak final	70.652.447.484	*Expenses to obtain income which is subjected to final tax*
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(76.317.994.025)	*Income subjected to final tax*
Beban pajak final	1.061.635.575	*Final tax expenses*
Sumbangan	75.766.029	*Donations*
Lain-lain	52.725.390	*Others*
Laba kena pajak	**248.745.343**	***Taxable income***
Laba kena pajak (pembulatan)	**248.745.000**	***Taxable income (rounded)***
Perhitungan beban dan utang pajak kini adalah sebagai berikut:		*The current tax expense and payable are computed as follows:*
Beban pajak kini	54.723.975	*Current tax expenses*
Dikurangi pembayaran pajak dimuka pasal 23	-	*Less prepaid income tax article 23*
Utang pajak kini	**54.723.975**	***Current tax payable***

Perhitungan pajak Grup di atas menjadi dasar dalam perhitungan pengisian.

The Group's tax calculation above became the basis for the allingout.

Perhitungan pajak penghasilan untuk tahun 2021 telah sesuai dan menjadi dasar perhitungan dengan Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") pajak penghasilan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The calculation of income tax for 2021 is in accordance and became the basis of calculation with the Annual Tax Return ("ATR") of income tax reported to the Tax Office.

d. Pajak tangguhan / *d. Deferred tax*

Grup tidak menghitung pajak tangguhan karena dikenakan pajak final.

The Group does not calculate deferred tax because it is subject to final tax.

13. PERPAJAKAN (lanjutan) / *13. TAXATION (continued)*

e. Surat ketetapan pajak / ***e. Tax assessment letters***

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak ("STP") atas keterlambatan penyampaian SPT masa sebesar Rp2.790.336. Perusahaan telah melunasi seluruh STP pada 2022.

As of December 31, 2022, the Company received Tax Collections Letters ("STP") for late submission of periodic SPT of Rp2,790,336. The Company has fully-paid the entire STP in 2022.

f. Pengampunan pajak / ***f. Tax amnesty***

Pada tanggal 13 Oktober 2016, Perusahaan sebagai Entitas Induk, menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dari kantor pajak. Melalui pengampunan pajak tersebut, Perusahaan mengakui uang tunai sebesar Rp102.099.450.

On October 13, 2016, the Company as Parent Entity, received Tax Amnesty Certificate No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 from the tax office. Through the tax amnesty, Company recognized cash amounted to Rp102,099,450.

14. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR / *14. ACCRUED EXPENSES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
Jasa tenaga ahli	12.000.000	144.108.108	*Professional services*
Bunga	-	65.431.233	*Interest*
Pajak bumi dan bangunan	-	-	*Land and building tax*
Lain-lain	121.728	-	*Others*
Jumlah	**12.121.728**	**209.539.341**	***Total***

15. UANG MUKA PENJUALAN / *15. ADVANCE FROM CUSTOMERS*

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, akun ini merupakan uang muka penjualan atas proyek penjualan green valey dan the green condovilla masing-masing sebesar Rp18.353.814.655 dan Rp14.804.539.130.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, this account represents advance from customers of green valey and the green condovilla project which was Rp14,804,539,130 and Rp14,804,539, respectively.

16. PINJAMAN BANK / *16. BANK LOAN*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ *December 31*, 2022	
PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk	30.920.000.000	33.170.000.000	*PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	6.750.000.000	9.000.000.000	*Less the portion due within one year*
Bagian Jangka panjang	**24.170.000.000**	**24.170.000.000**	***Long term portion***

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2016/028 tanggal 28 Juni 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan Rusunami Green Valley dari BNI dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp50.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 12 (dua belas) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2017.

Fasilitas kredit ini digunakan untuk tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Perumahan Green Valley termasuk perubahan perencanaan Rusunami Green Valley Tahap II menjadi rumah tapak. Jangka waktu pelunasan seluruh fasilitas kredit maksimal terhitung 36 (tiga puluh enam) bulan sejak pencairan kredit pertama atau sejak tanggal 28 Juni 2017 sampai dengan 27 Juni 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/015/R tertanggal 14 Januari 2019, Perusahaan memperoleh kembali persetujuan atas perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/309/R tertanggal 27 Juni 2019, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas kredit dari BNI yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Juni 2019 sampai dengan 27 September 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/429/R tertanggal 23 September 2019, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 September 2019 sampai dengan 27 Desember 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

16. BANK LOAN (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Based on Credit Agreement No. 2016/028 dated June 28, 2016, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of Green Valley Flats from BNI with a maximum facility of Rp50,000,000,000 with an interest rate of 12.75% per annum. The term of the credit agreement is 12 (twelve) months and is due on June 27, 2017.

This credit facility is used for additional working capital for the physical construction of Green Valley Housing including a change in the Green Valley Flats Phase II plan to a landed house. The maximum repayment period for all credit facilities is 36 (thirty six) months from the first credit disbursement or from June 28, 2017 until June 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

Based on the Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/015/R dated January 14, 2019, the Company regained approval for the extension of credit facility from BNI with a maximum credit amount of Rp50,000,000,000.

Based on the Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/309/R dated June 27, 2019, the Company obtained an extension of credit facility from BNI which was used as additional working capital for the physical development of Green Valley Flats with a period of 3 (three) months since the credit maturity dated June 28, 2019 until September 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/429/R dated September 23, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 (three) months from the maturity of the credit on September 28, 2019 until December 27, 2019 with an interest rate of 12.00% per annum.

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/604/R tertanggal 5 Desember 2019, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Desember 2019 sampai dengan 27 Maret 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/135/R tertanggal 24 Maret 2020, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 27 Maret 2020 sampai dengan 27 Juni 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/273/R tertanggal 15 Mei 2020, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp40.828.879.067. Jangka waktu perjanjian selama 12 (dua belas) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 27 Juni 2020 sampai dengan 27 juni 2021 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Pada tahun 2021, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/335/R tanggal 15 Juni 2021, dimana maksimum kredit diturunkan menjadi Rp37.900.000.000 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 28 Maret 2021 sampai dengan 27 Maret 2022. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Pada tahun 2022, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/716/R tanggal 22 September 2022, dimana maksimum kredit diturunkan menjadi Rp35.420.000.000 dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 22 September 2022 sampai dengan September 2026. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

16. BANK LOAN (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/604/R dated December 5, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 (three) months from the maturity of the credit on December 28, 2019 until March 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/135/R dated March 24, 2020, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 (three) months from the maturity of the credit on March 27, 2020 until June 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/273/R dated May 15, 2020, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp40,828,879,067. The term of the agreement is for 12 (twelve) months from the maturity of the credit on June 27, 2020 until June 27, 2021 with an interest rate of 12.00% per annum.

In 2021, The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/1335/R dated June 15, 2021, whereby the maximum credit was reduced to Rp37,900,000,000 with a term of 12 (twelve) months from March 28, 2021 to March 27, 2022. The interest rate is 12.00% per annum.

In 2022, The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/716/R dated September 22, 2022, whereby the maximum credit was reduced to Rp35,420,000,000 with a term of 48 (forty eight) months from September 22, 2022 to September, 2026. The interest rate is 12.00% per annum.

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan berikut bangunan Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perumahan Green Valley, Jl. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan luas tanah keseluruhan 32.711 meter dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:
   - SHGB No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHGB No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHGB No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
2. Piutang penjualan Perusahaan kepada *end User/customer*:
   - Akta jaminan Fidusia No. 96; dan
   - Sertifikat Jaminan Fidusia No. W18.00086285.AH.05.01;
3. Jaminan pribadi dari Christopher Sumasto Tjia.

Sebelum semua pokok pinjaman, bunga, dan biaya lainnya yang terhutang dilunasi maka debitur berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum di bawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI:

1. Mengadakan penggabungan usaha (*merger*), atau konsolidasian dengan perusahaan lain.
2. Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
3. Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemegang saham Perusahaan.
4. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
5. Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
6. Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.

16. BANK LOAN (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

The guarantees given by the Company for this facility are as follows:

1. *3 (three) parcels of land in one stretch including the Rusunami building (Simple Flats) that stands on it, located in Green Valley Housing, Jl. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Central Balikpapan, City of Balikpapan with total land area of 32,711 square meters with proof of ownership as follows:*
   - *Right of Use Building No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
   - *Right of Use Building No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
   - *Right of Use Building No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
2. *Receivables from the Company's sales to end users /customers:*
   - *Fiduciary Deed No. 96; and*
   - *Fiduciary Guarantee Certificate No. W18.00086285.AH.05.01;*
3. *Personal guarantee from Christopher Sumasto Tjia.*

Before all loan principal, interest, and other fees owed are settled, the debtor promises and commits themselves not to do the things listed below without prior written approval from BNI:

1. *Enter into a merger, or consolidate with another company.*
2. *Conducting acquisition/takeover of assets belonging to third parties.*
3. *Changing the composition of management, Directors, Commissioners and shareholders of the Company's shareholders.*
4. *Investing, investing in capital or taking over shares in other companies.*
5. *Permit other parties to use the Company for other parties' business activities.*
6. *Change the form or legal status of the Company, amend the Articles of Association (except increase the Company's capital), transfer the Company's shares or shares either between shareholders or to other parties.*

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

7. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI.
8. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
9. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk penerbitan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
10. Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.
11. Mengikat diri sebagai penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk atau maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
12. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
13. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
14. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
15. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
16. Mengubah bidang usaha.
17. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
18. Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar.
19. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
20. Fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) atau penggunaannya kurang optimal dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BNI (*unconditionally cancelled at any time*), demikian pula apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet dan atau apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit ("BMPK").

16. BANK LOAN (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

7. Paying off all or part of the Company's debts to shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as subordinated loans of BNI.

8. Give loans to anyone, including shareholders, except if the loan is given in the context of a commercial transaction that is directly related to their business.

9. Receiving loans from other parties (including the issuance of bonds), except if the loan is received in the context of a commercial transaction directly related to their business.

10. Take a lease from a leasing company.
11. Binding oneself as guarantor (Borg), guaranteeing assets in any form or purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the Company to BNI) to other parties.
12. Selling and/or renting out assets or collateral goods.
13. Disband the Company and request bankruptcy.

14. Use Company funds for non-business purposes financed with credit facilities from BNI.

15. Mortgaging or otherwise insuring the Company's shares to any party.

16. Changing business activities.
17. Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.

18. Making agreements and unnatural transactions.
19. Submit or transfer all or part of the Company rights and/or obligations arising under the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.

20. Credit facilities that have not been drawn (undrawn balance) or their use is less than optimal can be cancelled at any time without conditions by BNI (unconditionally cancelled at any time), likewise if credit quality decreases to be substandard, doubtful or loss and or if it will result in violation of the provisions/legislation in force including the provisions concerning the Legal Lending Limit ("BMPK").

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Pada tanggal 3 September 2019, Perusahaan menerima surat persetujuan dari BNI untuk melaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering* - "IPO"). Dan dalam rangka persiapan IPO, maka permohonan izin atas hal-hal di bawah ini dapat dikesampingkan hingga IPO terealisasi, namun tetap wajib melaporkan kepada BNI, yaitu sebagai berikut:

1. Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemilikan saham Perusahaan;
2. Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain;
3. Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga;
4. Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga;
5. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain;
6. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI;
7. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya;
8. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI; dan
9. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.

Persetujuan pemberian izin tersebut berlaku sejak ditandatangani sampai dengan IPO terealisasi dan akan ditinjau kembali sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BNI.

Perjanjian pinjaman mewajibkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu, yaitu rasio lancar, *Debt to Equity Ratio* ("DER") dan *Debt Service Coverage Ratio* ("DSCR"). Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi rasio tersebut.

16. BANK LOAN (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

On September 3, 2019, the Company received an approval letter from BNI to carried out an Initial Public Offering ("IPO"). And in the context of preparation for an IPO, the request for permission for the things below can be set aside until the IPO is realized, but still must report to BNI, as follows:

1. *Change the composition of management, Directors, Commissioners and ownership of the Company's shares;*
2. *Change the form or legal status of the Company, amend the Articles of Association (except increase the Company's capital), transfer the Company's shares or shares either between shareholders or to other parties;*
3. *Distributing dividends or business profits (profits) in any form whatsoever;*
4. *Acquisition/takeover of assets belonging to third parties;*
5. *Investing, investing in capital or taking over shares in other companies;*
6. *Paying off all or part of the Company's debts to shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as subordinated loans to BNI credit facilities;*
7. *Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of a commercial transaction directly related to their business;*
8. *Using the Company funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI; and*
9. *Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.*

The approval of the permit is valid from the moment it is signed until the IPO is realized and will be reviewed in accordance with applicable regulations at BNI.

Loan agreements require Company to maintain certain financial ratios, which were current ratio, Debt to Equity Ratio ("DER") and Debt Service Coverage Ratio ("DSCR"). As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Company has complied with this ratio.

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 atas fasilitas pinjaman tersebut masing-masing adalah sebesar Rp3.450.000.000 dan Rp1.291.947.981.

Beban keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing adalah Rp4.412.286.658 dan Rp4.497.666.349 yang dicatat sebagai bagian dari "kapitalisasi bunga bank" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 6).

16. *BANK LOAN (continued)*

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

The loan repayments for the years ended March 31, 2023 and December 31, 2022 for the loan facilities amounted to Rp3,450,000,000 and Rp1,291,947,981, respectively.

The financial costs for the years ended March 31, 2023 and December 31, 2022 were Rp4,412,286,658 and Rp4,497,666,349, respectively, recorded as part of "bank interest capitalization" in the consolidated statements of financial position (Note 6).

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Besarnya imbalan kerja karyawan dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku yakni Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja & PP No. 35/2021. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup mencatat penyisihan imbalan kerja karyawan berdasarkan perhitungan aktuaris independen, yang dilakukan oleh KKA Marcell Pryadarshi Soepono, aktuaris independen yang masing-masing laporannya No. 0094/II/KKA-MPS/2023/RPT tertanggal 1 Februari 2023 dan No. 0493/III/KKA-MPS/2022/DRF tertanggal 31 Maret 2023 dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

17. *EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES*

The amount of employee benefits is calculated based on applicable regulations, about Law No. 11 of 2020 regarding Omnibus Law & PP No. 35/2021. No specific funding has been set aside in connection with the employee benefits.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Group recorded allowance for employee benefits based on an independent actuary calculation, which was conducted by KKA Marcell Pryadarshi Soepono, independent actuary which reports were respectively No. 0094/II/KKA-MPS/2023/RPT *dated February 1, 2023 and No. 0493/III/KKA-MPS/2022/DRF dated March 31, 2022 with the following assumptions:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	**31 Desember/ *December 31,* 2022**	
Tingkat Diskonto	7,40%	7,40%	*Discount Rate*
Tingkat Kenaikan Gaji	7,00%	7,00%	*Salary Increase Rate*
Tabel Mortalitas	TMI IV	TMI IV	*Mortality Table*
Usia Pensiun Normal	56 Tahun	56 Tahun	*Normal Retirement Age*

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

The estimated liabilities for employee benefits were as follows:

	31 Maret/ *March 31,* 2023	**31 Desember/ *December 31,* 2022**	
Beban jasa kini	282.284.208	282.284.208	*Current service cost*
Beban bunga	57.241.920	57.241.920	*Interest cost*
Biaya jasa lalu	(34.888.694)	(34.888.694)	*Past service cost*
Jumlah	**304.637.434**	**304.637.434**	***Total***

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan) / *17. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)*

Mutasi liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movements of estimated employees' benefits liabilities reported in the consolidated statements of financial position were as follows:

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Saldo awal	753.183.153	753.183.153	*Beginning balance*
Beban imbalan kerja (Catatan 25)	304.637.434	304.637.434	*Employee benefits expense (Note 25)*
Kerugian komprehensif lain	7.740.626	7.740.626	*Other comprehensive loss*
Saldo akhir	**1.065.561.213**	**1.065.561.213**	***Ending balance***

Sensitivitas liabilitas imbalan pasti terhadap perubahan asumsi utama adalah:

The sensitivity of the defined benefit liabilities to changes in key assumptions is:

	31 Maret/ *March 31,* 2023		31 Desember/ *December 31,* 2022		
	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan/ *Employee Benefits Liabilities*	Beban Jasa Kini/ *Current Service Cost*	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan/ *Employee Benefits Liabilities*	Beban Jasa Kini/ *Current Service Cost*	
Penurunan Tingkat Diskonto 1%	1.185.752.839	317.787.953	1.185.752.839	317.787.953	*Discount Rate Decrease 1%*
Penurunan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	956.024.204	251.625.413	956.024.204	251.625.413	*Salary Increment Rate Decrease 1%*
Peningkatan Tingkat Diskonto 1%	963.059.245	251.994.837	963.059.245	251.994.837	*Discount Rate Increase 1%*
Peningkatan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	1.192.475.765	317.974.953	1.192.475.765	317.974.953	*Salary Increment Rate Increase 1%*

18. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN / *18. CONSUMER FINANCING PAYABLE*

Berikut adalah pembayaran utang pembiayaan konsumen masa yang akan datang berdasarkan perjanjian pembiayaan antara Perusahaan dengan PT BCA Finance:

The following are future consumer financing debt payments based on the financing agreement between the Company and PT BCA Finance:

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
PT BCA Finance	237.297.991	296.738.831	*PT BCA Finance*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	237.297.991	296.738.831	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**-**	**-**	***Long-term portion***

Tingkat suku utang pembiayaan konsumen sebesar 6.83% - 13.46%

The consumer financing debt rate is 6.83% - 13.46 %

19. LIABILITAS SEWA / *19. LEASE LIABILITIES*

Akun ini terdiri dari : / *This account consist of :*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Sewa	1.522.179.379	1.792.051.237	*Lease*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	689.736.023	959.607.881	*Less the portion due within one year*
Bagian jangka panjang	**832.443.356**	**832.443.356**	***Long-term portion***

Transaksi sewa kantor mengandung opsi perpanjangan yang dapat diambil oleh Grup sebelum masa berakhirnya kontrak yang tidak dapat dibatalkan. Opsi perpanjangan yang dimiliki hanya dapat diambil oleh Grup. Grup mengevaluasi pada awal dimulainya masa sewa apakah besar kemungkinan akan diambil opsi perpanjangan.

Transaction of office rent contain extension options exercisable by the Group before the end of the non-cancellable contract period. The extension options held are exercisable only for the Group. The Group assesses at lease commencement whether it will exercise the extension option.

Mutasi liabilitias sewa Grup adalah sebagai berikut: / *The movements of Group's lease liabilities were as follows:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Saldo awal	**1.792.051.237**	1.245.831.351	*Beginning balance*
Penambahan (Catatan 36)	-	1.059.905.012	*Addition (Note 36)*
Arus Kas	(269.871.858)	(513.685.126)	*Cash flow*
Saldo akhir	**1.522.179.379**	**1.792.051.237**	***Ending balance***

20. MODAL SAHAM / *20. SHARE CAPITAL*

Berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2023 adalah sebagai berikut:

Based on the report from Stock Administration Bureau, the detail of the Company's stocks ownership as of March 31, 2023 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Number of Shares Issued and Fully Paid*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah/ *Total*	*Shareholders*
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	55,47%	79.315.334.000	*PT Visi Kota Indonesia*
Masyarakat	3.184.235.191	44,53%	63.684.699.820	*Public*
Jumlah	**7.150.001.891**	**100,00%**	**143.000.037.820**	***Total***

Perubahan jumlah saham beredar adalah sebagai berikut : / *The changes in the number of share outstanding is as follows :*

	Jumlah saham/ Number of shares	*Shareholders*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	7.150.001.791	*Balance as of December 31, 2021*
Penambahan waran seri I	100	*Additional series I warrants*
Saldo pada tanggal 31 Maret 2023	**7.150.001.891**	***Balance as of March 31, 2023***

20. MODAL SAHAM (lanjutan) / *SHARE CAPITAL (continued)*

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2023 adalah sebagai berikut:

The detail of the Company's stocks ownership as of March 31, 2023 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Number of Shares Issued and Fully Paid*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah/ *Total*	*Shareholders*
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	55,47%	79.315.334.000	*PT Visi Kota Indonesia*
Masyarakat	3.184.235.191	44,53%	63.684.699.820	*Public*
Jumlah	**7.150.001.891**	**100,00%**	**143.000.037.820**	***Total***

Berdasarkan Akta No. 247 tanggal 28 Juli 2020 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan/portepel dan melakukan penawaran umum kepada masyarakat sebanyak-banyaknya 2.150.000.000 lembar saham baru termasuk penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp20.

Based on the Deed No. 247 dated July 28, 2020 from Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., notary in Jakarta, the Company's shareholders approved the issuance of shares in deposits/portofolios and made a public offering with the maximum of 2,150,000,000 new shares, including the issuance of Warrant Series I with maximum of 1,720,000,000 shares with par value of Rp20, respectively.

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR / *ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL*

Tambahan modal disetor pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 berasal dari :

The additional paid-in capital as of March 31, 2023 and December 31, 2022 are derived from:

	Jumlah/ *Amount*	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2019	102.099.450	*Balance as of December 31, 2019*
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Terbatas Saham Perusahaan	172.000.000.000	*Additional paid-in capital related to Limited Public Of fering of the Company's shares*
Biaya emisi terkait dengan Penawaran Umum perdana saham Perusahaan	(3.203.967.049)	*Emission cost related to Initial Public Offering of the Company's shares*
Jumlah	168.898.132.401	*Total*
Penerbitan waran seri I	11.130	*Warrant series I subscription*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	168.898.143.531	*Balance as of December 31, 2020*
Penerbitan waran seri I	147.315	*Warrant series I subscription*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	168.898.290.846	*Balance as of December 31, 2021*
Penerbitan waran seri I	19.110	*Warrant series I subscription*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	168.898.309.956	*Balance as of December 31, 2022*
Penerbitan waran seri I	21.000	*Warrant series I subscription*
Saldo pada tanggal 31 Maret 2023	**168.898.330.956**	***Balance as of March 31, 2023***

Pada tanggal 12 Oktober 2016, Perusahaan menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dari kantor pajak melalui pengampunan pajak sebesar Rp102.099.450

On October 12, 2016, the Company received a Tax Amnesty Certificate No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 from the tax office through tax amnesty of Rp102,099,450

22. PENDAPATAN / *22. REVENUES*

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut: / *The details of revenues were as follows:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
Penjualan rusunami	5.004.853.015	2.992.527.299	*Flats sales*
Penjualan ruko	865.454.545	-	*Shophouse sales*
Penjualan perumahan	2.260.270.270	1.418.181.818	*Residence sales*
Pendapatan pengelolaan lingkungan	446.312.453	254.986.000	*Environmental management revenue*
Retur Penjualan	(819.090.909)		
Jumlah	**7.757.799.374**	**4.665.695.117**	***Total***

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Maret 2022, masing-masing jumlah unit yang telah terjual adalah sebanyak 22 dan 13 unit.

As of March 31, 2023 and March 31, 2022, 22 and 13 units have been sold, respectively.

Akun ini merupakan pendapatan atas penjualan unit Green Valley dan pendapatan atas pengelolaan lingkungan Green Valley yang dimiliki oleh Grup.

This account represents income from the sales of Green Valley units and environmental management revenue of Green Valley owned by the Group.

Sepanjang periode berjalan, tidak terdapat pelanggan individual yang nilai transaksinya melebihi 10% dari pendapatan bersih kumulatif ataupun pendapatan yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi.

During the period, there were no individual customers whose transaction value exceeded 10% of the cumulative net income or income made to related parties.

Seluruh penjualan adalah seluruhnya penjualan kepada pihak ketiga.

All of sales of were all sales to third parties.

23 BEBAN POKOK PENDAPATAN / *23. COST OF REVENUES*

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

The detail of cost of revenues is as follows:

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
Penjualan rusunami, ruko dan Perumahan (Catatan 6)	3.979.304.769	2.685.197.764	*Sales flat house, shophouse and residences (Note 6)*
Pendapatan pengelolaan lingkungan	315.048.353	206.428.173	*Environmental management revenue*
Jumlah	**4.294.353.122**	**2.891.625.937**	***Total***

Sepanjang periode berjalan, tidak terdapat transaksi dengan pemasok yang nilai transaksinya melebihi 10% dari beban pokok pendapatan kumulatif ataupun yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi.

During the period, there were no individual suppliers whose transaction value exceeded 10% of the cumulative cost of revenues or made to related parties.

Beban pokok pendapatan perumahan, ruko dan rusunami adalah seluruhnya beban kepada pihak ketiga.

The cost of revenue for residence, shophouse and flats sold were all expenses to third parties.

24. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN / *24. SELLING AND MARKETING EXPENSES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
Komisi penjualan	168.685.933	77.569.007	*Sales comissions*
Iklan, reklame, dan promosi	407.096.297	340.989.674	*Advertising, billboards, and promotions*
Pameran	113.850.940	71.520.000	*Exhibition*
Perjalanan dinas	-	2.720.000	*Business trips*
Jumlah	**689.633.170**	**492.798.681**	***Total***

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Maret/ *March 31*, 2022	
Gaji dan tunjangan	1.499.372.291	1.456.476.172	*Salaries and allowance*
Penyusutan (Catatan 9)	352.591.906	260.310.923	*Depreciation (Note 9)*
Pajak dan retribusi	54.550.979	7.647.800	*Taxes and retribution*
Perlengkapan kantor	132.554.835	126.063.620	*Office supplies*
Sumbangan	11.906.386	6.309.517	*Donation*
Jasa tenaga ahli	5.628.205	33.000.000	*Professional services*
Listrik dan air	188.211.078	80.846.168	*Electricity and water*
Perjalanan dinas	125.550.599	67.312.927	*Business trips*
Imbalan kerja karyawan (Catatan 17)	-	-	*Employee benefits (Note 17)*
Perbaikan dan pemeliharaan	36.937.398	17.453.333	*Repair and maintenance*
Sewa	18.507.809	37.810.665	*Rent*
Telepon dan internet	14.205.854	5.688.220	*Telephone and internet*
Asuransi	13.063.215	27.171.996	*Insurance*
Pengiriman		2.096.000	*Delivery*
Rounding	(27.627)		
Jumlah	**2.453.052.928**	**2.128.187.341**	***Total***

26. PENGHASILAN LAIN-LAIN – NETO / *26. OTHER INCOME – NET*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
Penghasilan dari denda dan pembatalan	267.320.756	80.924.455	*Income from fines and cancellation*
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang	-	(69.404.101)	*Allowance of impairment losses on receivables*
Beban lainnya	(25.321.198)	(21.280.362)	*Other expenses*
Kerugian pelepasan aset tetap	-	-	*Losses on disposal of fixed assets*
Penyesuaian nilai wajar properti investasi (Catatan 10)	-	-	*Fair value adjusment of investment property (Note 10)*
Jumlah - neto	**241.999.558**	**(9.760.008)**	***Total - net***

27. PENGHASILAN KEUANGAN / *27. FINANCE INCOME*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
Jasa giro	9.027.702	8.309.718	*Current account income*
Jumlah	**9.027.702**	**8.309.718**	***Total***

28. BEBAN KEUANGAN / *28. FINANCE COST*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Maret/ *March 31,* 2022	
Provisi Bank	-	52.375.000	*Provision bank*
Bunga - sewa	7.835.840	-	*Interest - rent*
Administrasi bank	11.754.196	10.500.114	*Bank administration*
Jumlah	**19.590.036**	**62.875.114**	***Total***

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG BERELASI / *29. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES*

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi-transaksi tersebut adalah sebagai berikut: / *The Group did transactions with related parties. The transactions were as follows:*

	Saldo/ *Balance*		Persentase Terhadap Saldo Aset/ Liabilitas yang Bersangkutan/ *Percentage to Balance of Assets/ Liabilities Concerned*		
	2023	2022	2023	2022	
Utang non-usaha					***Non-trade payables***
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	11.996.777	30.057.600	0,003%	0,060%	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
Jumlah	**11.996.777**	**30.057.600**	**0,003%**	**0,060%**	***Total***
Liabilitas sewa					***Lease liabilities***
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	1.522.179.379	1.792.051.237	2,881%	3,350%	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	215.131.556	248.609.702	0,407%	0,460%	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**1.737.310.935**	**2.040.660.939**	**3,288%**	**3,810%**	***Total***

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The nature of relationships with related parties were as follows:

Pihak berelasi/ *Related parties*	Sifat hubungan/ *Nature of relationship*	Transaksi/ *Transactions*
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	Entitas di bawah pengendalian yang sama/ *Entity under common control*	Utang non-usaha, liabilitas sewa/ *Non-trade payables, lease liabilities*
PT Batam Mulya Propertindo	Entitas di bawah pengendalian yang sama/ *Entity under common control*	Liabilitas sewa/*Lease liabilities*

30. INSTRUMEN KEUANGAN / *30. FINANCAL INSTRUMENTS*

Nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The carrying amounts and estimated fair values of the Group's financial instruments recorded in the consolidated statements of financial position as of March 31, 2023 and December 31, 2022 were as follows:

	31 Maret/ *March 31,* 2023		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan			***Financial assets***
Kas dan bank	7.565.401.750	7.565.401.750	*Cash and banks*
Piutang usaha	21.430.583.716	21.430.583.716	*Trade receivables*
Piutang non-usaha	12.424.444	12.424.444	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	39.375.000	39.375.000	*Other non- current assets - rent deposit*
Jumlah aset keuangan	**29.047.784.910**	**29.047.784.910**	***Total financial assets***

	31 Maret/ *March 31,* 2023		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Liabilitas keuangan			***Financial liabilities***
Utang usaha	170.581.690	170.581.690	*Trade payables*
Utang non-usaha	11.996.777	11.996.777	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	12.121.728	12.121.728	*Accrued expenses*
Utang pembiayaan konsumen	237.297.991	237.297.991	*Consumer financing payable*
Pinjaman bank	30.920.000.000	30.920.000.000	*Bank loan*
Liabilitas sewa	1.522.179.379	1.522.179.379	*Lease liabilities*
Utang deposit	153.613.605	153.613.605	*Deposit payables*
Jumlah liabilitas keuangan	**33.027.791.170**	**33.027.791.170**	***Total financial liabilities***

	31 Desember/ *December 31,* 2022		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan			***Financial assets***
Kas dan bank	5.568.958.503	5.568.958.503	*Cash and banks*
Piutang usaha	26.063.639.282	26.063.639.282	*Trade receivables*
Piutang non-usaha	7.493.637	7.493.637	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya – deposit sewa	39.375.000	39.375.000	*Other non-current assets – rent deposit*
Jumlah aset keuangan	**31.679.466.422**	**31.679.466.422**	***Total financial assets***

Liabilitas keuangan			***Financial liabilities***
Utang usaha	349.404.602	349.404.602	*Trade payables*
Utang non-usaha	125.687.351	125.687.351	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	209.539.341	209.539.341	*Accrued expenses*
Utang pembiayaan konsumen	296.738.831	296.738.831	*Consumer financing liabilities*
Pinjaman bank	33.170.000.000	33.170.000.000	*Bank loan*
Liabilitas sewa	1.792.051.237	1.792.051.237	*Lease liabilities*
Utang deposit	153.613.605	153.613.605	*Deposit payables*
Jumlah liabilitas keuangan	**36.097.034.967**	**36.097.034.967**	***Total financial liabilities***

30. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dan instrumen Grup:

- Kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha, aset tidak lancar lainnya - deposit sewa, utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen, pinjaman bank, dan liabilitas sewa (jangka pendek) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- Nilai tercatat dari utang jangka panjang berupa liabilitas sewa – jangka Panjang dan pinjaman bank adalah mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian terhadap suku bunga inkremental.

30. FINANCAL INSTRUMENTS (continued)

The following are the methods and assumptions used to determine the fair value of each group and instrument of the Group:

- *Cash and banks, trade receivables, non-trade receivables, other non-current assets - rent deposit, trade payables, non-trade payables, accrued expenses, consumer financing payable, bank loans, and lease liabilities (short-term) approaching their carrying values because they are short-term.*
- *Carrying value of long-term liabilities including lease liabilities – long-term and bank loan is approximate their fair value because floating intersest rate from these financial instruments depends on adjustment of incremental interest rate.*

31. LABA PER SAHAM DASAR

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

31. BASIC EARNING PER SHARES

Basic earnings per share is calculated by dividing net income attributable to the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	2023	2022	
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	9.318.413.843	(1.147.473.522)	*Net profit attributable to the Company*
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	7.150.001.613	7.150.001.510	*Weighted average number of outstanding ordinary shares*
Laba per saham dasar	**1,30**	**(0,16)**	***Basic earnings per share***

Perusahaan tidak memiliki efek yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

The Company has no dilutive effects as of March 31, 2023 and December 31, 2022.

32. SEGMEN OPERASI / *32. OPERATING SEGMENT*

	31 Maret/ *March 31,* 2023			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management*	Jumlah/ *Total*	
PENDAPATAN	**7.311.486.922**	**446.312.452**	**7.757.799.374**	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(3.979.304.769)**	**(315.048.353)**	**(4.294.353.122)**	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**3.332.182.153**	**131.264.099**	**3.463.446.252**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan dan pemasaran	(676.838.670)	(10.936.000)	(687.774.670)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	(2.115.308.667)	(170.914.344)	(2.286.223.011)	*General and administrative expenses*
Pajak final	(349.323.201)	-	(349.323.201)	*Final tax*
LABA USAHA	**190.711.615**	**(50.586.245)**	**140.125.370**	***OPERATING PROFIT***

32. SEGMEN OPERASI (lanjutan) / *32. OPERATING SEGMENT (continued)*

	31 Maret/ *March 31,* 2023			
	Pengembang/ Developer	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management*	Jumlah/ *Total*	
Penghasilan lain-lain - neto	240.899.226	12.443.815	253.343.041	*Other income - net*
Penghasilan keuangan	8.610.906	416.796	9.027.702	*Finance income*
Beban keuangan	(14.359.307)	(4.299.279)	(18.658.586)	*Finance cost*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**425.862.440**	**(42.024.913)**	**383.837.527**	***PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSES***
Beban pajak penghasilan	-	-	-)	*Income tax expenses*
LABA NETO TAHUN BERJALAN	**425.862.440**	**(42.024.913)**	**383.837.527**	***NET PROFIT FOR THE YEAR***

	31 Maret/ *March 31,* 2022			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelola/ *Estate Management*	Total/ *Total*	
PENDAPATAN	**4.410.709.117**	**254.986.000**	**4.665.695.117**	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(2.721.501.764)**	**(170.124.173)**	**(2.891.625.937)**	***COST OF REVENUES***
LABA (RUGI) KOTOR	**1.689.207.353**	**84.861.827**	**1.774.069.180**	***GROSS PROFIT (LOSS)***
Beban penjualan dan pemasaran	(479.237.681)	(13.561.000)	(492.798.681)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	(2.078.311.681)	(36.507.098)	(2.114.818.779)	*General and administrative expenses*
Pajak final	(236.242.570)	-	(236.242.570)	*Final tax*
LABA USAHA	**(1.104.584.579)**	**34.793.729**	**(1.069.790.850)**	***OPERATING PROFIT***
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	(65.199.582)	2.071.078	(63.128.504)	*Other income (expend) - net*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(1.169.784.161)**	**36.864.807**	**(1.132.919.354)**	***PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSES***
Beban pajak penghasilan	-	-	-	*Income tax expenses*
LABA NETO TAHUN BERJALAN	**(1.169.784.161)**	**36.864.807**	**(1.132.919.354)**	***NET PROFIT FOR THE YEAR***

33. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI / *33. NON-CONTROLLING INTEREST*

Kepentingan non-pengendali atas aset neto Entitas Anak adalah sebagai berikut:

The non-controlling interests in the net assets of the Subsidiaries were as follows:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Maret/ *March 31*, 2022	
PT Kharismatama Niagamakmur	79.280.183	72.948.490	*PT Kharismatama Niagamakmur*
PT Singasari Purabuana	21.561.426	24.766.185	*PT Singasari Purabuana*
PT Arthapurwa Budijaya	24.510.196	24.620.289	*PT Arthapurwa Budijaya*
Jumlah	**125.351.805**	**122.334.964**	***Total***

Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan dari Entitas Anak adalah sebagai berikut:

Non-controlling interests in comprehensive income (loss) attributable from Subsidiaries were as follows:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Maret/ *March 31*, 2022	
PT Kharismatama Niagamakmur	(18.336)	(8.699)	*PT Kharismatama Niagamakmur*
PT Arthapurwa Budijaya	(2.369)	(1.495)	*PT Arthapurwa Budijaya*
PT Singasari Purabuana	(670.399)	(1.100)	*PT Singasari Purabuana*
Jumlah	**(691.104)**	**(11.294)**	***Total***

Mutasi kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

The movement of non-controlling interests were as follows:

	31 Maret/ *March 31*, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Saldo awal	126.042.910	122.346.258	*Beginning balance*
Modal saham atas kepemilikan non-pengendali			*Share capital of non-controlling interest*
Laba (rugi) neto tahun berjalan	**(691.104)**	3.696.652	*Net income (loss) for the year*
Jumlah	**125.351.805**	**126.042.910**	***Total***

34. SALDO LABA DICADANGKAN DAN DIVIDEN TUNAI

Undang-Undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Maret 1995 dan telah diubah dengan Undang-Undang No. 40/2007 yang diterbitkan pada bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba neto sejumlah minimal 20% dari jumlah modal Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-Undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan penyisihan tersebut.

34. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS AND CASH DEVIDEND

Republic of Indonesia Limited Liability Law No. 1/1995 issued in March 1995 and amended by Law No. 40/2007 issued in August 2007, requires the formation of a general reserve of net profit of at least 20% of the total issued and fully paid capital of the Company. The law does not regulate the time period for the establishment of the allowance.

34. SALDO LABA DICADANGKAN DAN DIVIDEN TUNAI (lanjutan)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diadakan pada tanggal 31 Agustus 2020, para pemegang saham menyetujui penambahan pembentukan cadangan modal dari penghasilan komprehensif Perusahaan sebesar Rp1.000.000.000 sebagai laba yang ditentukan penggunaannya atas laporan laba rugi komprehensif 2019.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diadakan pada tanggal 28 Oktober 2019, para pemegang saham menyetujui pembentukan cadangan modal dari penghasilan komprehensif Perusahaan sebesar Rp50.000.000 sebagai laba yang ditentukan penggunaannya atas laporan laba rugi komprehensif 2018.

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, total saldo laba dicadangkan masing-masing adalah sebesar Rp1.050.000.000. Perusahaan masih belum memenuhi pembentukan cadangan umum minimal 20% dari jumlah modal Perusahaan yang ditempatkan dan di setor penuh.

Dividen tunai

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 27 Agustus 2021, para pemegang

34. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS AND CASH DEVIDEND (continued)

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 31, 2020, the shareholders approved the additional establishment of a capital reserve from the Company's comprehensive income of Rp1,000,000,000 as the profit determined on comprehensive statements of profit or loss 2019.

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on October 28, 2019, the shareholders approved the establishment of a capital reserve from the Company's comprehensive income of Rp50,000,000 as the profit determined on comprehensive statements of profit or loss 2018.

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the total of appropariated retained earnings amounted to Rp1,050,000,000, respectively. The Company still has not fulfilled the establishment of a general reserve of at least 20% of the Company's issued and fully paid capital.

Cash dividend

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated August 27, 2021, the

saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai untuk tahun buku 2020 sebesar Rp2.502.500.037.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 7 Juli 2022, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai untuk tahun buku 2021 sebesar Rp786.500.188.

shareholders of the Company approved to distribute cash dividend for 2020 amounting to Rp2,502,500,037.

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated July 7, 2022, the shareholders of the Company approved to distribute cash dividend for 2021 amounting to Rp786,500,188.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Grup adalah risiko kredit, risiko likuiditas, risiko tingkat suku bunga dan pengelolaan modal. Tujuan manajemen risiko Grup adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan mereka.

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui semua kebijakan untuk mengelola setiap risiko, termasuk juga risiko ekonomi dan risiko usaha Grup, yang dirangkum di bawah ini dan juga memantau risiko harga pasar yang timbul dari semua instrumen keuangan.

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The main risks arising from the Group's financial instruments are credit risk, liquidity risk, interest rate risk and capital management. The aim of the Group's risk management is to effectively control these risks and minimize the adverse effects that can occur on their financial performance.

The Board of Directors reviews and approves all policies to manage each risk, including economic risks and the Group's business risks, which are summarized below and also monitors market price risks arising from all financial instruments.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Grup mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi transaksi nasabah, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022:

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT(continued)

Credit risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties which fail to fulfill their contractual obligations. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk. The Group manages and controls the credit risk by dealing only with recognized and credit worthy parties, setting internal policies on verifications and authorizations of customers' transactions, and regularly monitoring the collectibility of receivables to reduce the exposure to bad debts.

The table below shows the Group's maximum exposure related to credit risk as of March 31, 2023 and December 31, 2022:

	31 Maret/ *March 31,* 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
Kas dan bank	7.565.401.750	5.568.958.503	*Cash and banks*
Piutang usaha	21.430.583.716	26.063.639.282	*Trade receivables*
Piutang non-usaha	12.424.444	7.493.637	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya- deposit sewa	39.375.000	39.375.000	*Other non-current asset- rent deposit*
Jumlah	**29.047.784.910**	**31.679.466.422**	***Total***

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas liabilitas keuangan yang jatuh tempo dalam waktu singkat.

Grup memiliki eksposur terhadap risiko likuiditas yang timbul terutama dari ketidaksesuaian jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Grup memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will experience difficulties in obtaining funds to meet its commitments for financial liabilities that fall due in a short time.

The Group has exposures to liquidity risk arising primarily from mismatches due between financial assets and liabilities.

The Group monitors its liquidity needs by monitoring the payment schedule for financial liabilities and cash outflows related to day-to-day operations, to ensure the availability of sufficient funding through credit facilities, both binding and non-binding.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan) / *35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT(continued)*

Risiko likuiditas (lanjutan)

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Grup dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dalam pemahaman jatuh tempo kebutuhan arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto.

Liquidity risk (continued)

The table below shows the maturity analysis of the Group's financial liabilities in the time frame that shows the contractual maturities for all financial liabilities that are needed in understanding the maturity of cash flow needs. The amounts disclosed in the table are contractual cash flows that are not discounted.

	31 Maret/ *March 31,* 2023			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year*	Jumlah/ *Total*	
Pinjaman bank	6.750.000.000	24.170.000.000	30.920.000.000	*Bank loan*
Utang usaha	158.615.861	-	158.615.861	*Trade payables*
Utang non-usaha	11.996.777	-	11.996.777	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	12.121.728	-	12.121.728	*Accrued expenses*
Liabilitas sewa	689.736.023	832.443.356	1.522.179.379	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	237.297.991	-	237.297.991	*Consumer financing payable*
Utang deposit	165.579.434	-	165.579.434	*Deposit payable*
Jumlah	**8.025.347.814**	**25.002.443.356**	**33.027.791.170**	***Total***

	31 Desember/ *December 31,* 2022			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year*	Jumlah/ *Total*	
Pinjaman bank	9.000.000.000	24.170.000.000	33.170.000.000	*Bank loan*
Utang usaha	349.404.602	-	349.404.602	*Trade payables*
Utang non-usaha	125.687.351	-	125.687.351	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	209.539.341	-	209.539.341	*Accrued expenses*
Liabilitas sewa	959.607.881	832.443.356	1.792.051.237	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	296.738.831	-	296.738.831	*Consumer financing payable*
Utang deposit	153.613.605	-	153.613.605	*Deposit payable*
Jumlah	**11.094.591.611**	**25.002.443.356**	**36.097.034.967**	***Total***

Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial

dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan kas dan bank, liabilitas sewa, utang pembiayaan konsumen dan pinjaman bank.

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Grup mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar.

Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

instrument will be affected due to changes in market interest rates. Group exposures that are affected by interest rate risk are mainly related to cash and banks, lease liabilities,consumer financing payable and bank loan.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest expenses at a fixed rate by evaluating the trend of market interest rates.

Management also reviews various interest rates offered by creditors to obtain favorable interest rates before making a decision to enter into a debt agreement.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan) / *35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT(continued)*

Risiko tingkat suku bunga (lanjutan) / *Interest rate risk (continued)*

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya atas aset dan liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga:

The following table is the carrying amount based on the maturity of the Group's financial assets and liabilities related to interest rate risk:

	31 Maret/ *March 31,* 2023			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year*	Jumlah/ *Total*	
Kas dan bank	7.565.401.750	-	5.568.958.503	*Cash and banks*
Pinjaman bank	6.750.000.000	24.170.000.000	30.920.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	237.297.991	-	237.297.991	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	689.736.023	832.443.356	1.522.179.379	*Lease liabilities*

	31 Desember/ *December 31,* 2022			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year*	Jumlah/ *Total*	
Kas dan bank	5.568.958.503	-	5.568.958.503	*Cash and banks*
Pinjaman bank	9.000.000.000	24.170.000.000	33.170.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	296.738.831	-	296.738.831	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	959.607.881	832.443.356	1.792.051.237	*Lease liabilities*

Pengelolaan modal / *Capital management*

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan

The main purpose of the Group's capital management is to ensure the maintenance of a healthy capital ratio to support the business and maximize shareholders returns.

The Group manages the capital structure and makes adjustments, if necessary, based on changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Group can adjust dividend payments to shareholders, issue new shares or seek funding through loans. There were no changes in objectives, policies or processes during the year ended March 31, 2023 and December 31, 2022.

atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

Grup mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

The Group oversees capital using the debt to equity ratio, which is the value of debt divided by the amount of equity.

36. AKTIVITAS NON-KAS DAN REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

36. NON-CASH ACTIVITIES AND RECONCILIATION OF LIABLITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

a. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan dijelaskan sebagai berikut:

a. Reconciliation of liabilities arising from financing activities was explained as follows:

	1 Januari 2022/ *January 1, 2023*	Arus Kas/ *Cash Flow*	Transaksi non kas/ *Non-cash transactions*	31 Maret 2023/ *March 31, 2023*	
Utang non-usaha Pihak berelasi	30.057.600	(23.828.119)	-	11.996.777	*Non-trade payables Related parties*
Pinjaman bank	33.170.000.000	(2.250.000.000)	-	30.920.000.000	*Bank loans*
Liabilitas sewa	1.792.051.237	(269.871.858)	-	1.522.179.379	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	296.738.831	(59.440.840)	-	237.297.991	*Consumer financing payable*
Hasil sehubungan dengan konversi Waran	22.750	2.250	-	25.000	*Proceeds in relation to Warrant conversion*

	1 Januari 2022/ *January 1, 2022*	Arus Kas/ *Cash Flow*	Transaksi non kas/ *Non-cash transactions*	31 Desember 2022/ *December 31, 2022*	
Utang non-usaha Pihak berelasi	53.885.719	(23.828.119)	-	30.057.600	*Non-trade payables Related parties*
Pinjaman bank	36.620.000.000	(3.450.000.000)	-	33.170.000.000	*Bank loans*
Liabilitas sewa	1.245.831.351	(513.685.126)	1.059.905.012	1.792.051.237	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	376.269.307	(245.280.476)	165.750.000	296.738.831	*Consumer financing payable*
Hasil sehubungan dengan konversi Waran	-	22.750	-	22.750	*Proceeds in relation to Warrant conversion*

37. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian beli kembali dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”) No. 222/SLN/PKS/2016. Perjanjian tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan Perjanjian Fasilitas BNI Griya No. 221/SLN/PKS/2016 ditetapkan bahwa pencairan BNI Griya dapat dilakukan dengan kondisi rumah belum selesai dibangun, sertifikat induk belum dipecah menjadi sertifikat pecahan atas nama penjamin, dan Akta Jual Beli (“AJB”) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (“SKMHT”) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) belum ditandatangani.

a. On October 4, 2016, the Company entered into a buy back guarantee agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016. The agreement explains that based on BNI Griya Facility Agreement No. 221/SLN/PKS/2016 stipulates that disbursement of BNI Griya can be done with the condition of the house not yet completed, the master certificate has not been broken down into a fractional certificate in the name of the guarantor, and the Sale and Purchase Deed (“AJB”) and Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (“SKMHT”) or Deed Imposition of Mortgage Right (“APHT”) has not been signed.

37. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN (lanjutan)

a. Untuk menjamin pemberian BNI Griya yang telah dicairkan dalam kondisi sebagaimana dimaksud tersebut, Perusahaan memberikan jaminan kepada BNI akan mengambil alih seluruh kewajiban debitur penerima fasilitas BNI Griya kepada BNI dengan cara melakukan pembayaran kewajiban debitur sebesar sisa kredit debitur tersebut kepada BNI (*buy back guarantee*). Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian sampai dengan seluruh kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian tersebut berakhir.

b. Pada tanggal 2 Agustus 2019, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Wulandari Bangun Laksana Tbkuntuk ruangan seluas 375 meter persegi yang berlokasi di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, Kota Balikpapan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak 1 November 2019 sampai dengan 31 Oktober 2024.

c. Pada tanggal 2 Oktober 2021, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Batam Mulya Propertindo di Jakarta. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 2 Oktober 2021 hingga 1 September 2022. Pada tanggal 30 September 2022, terdapat amandemen perjanjian yang menyatakan bahwa jangka waktu sewa menjadi 2 (tahun) sejak 1 Oktober 2022 hingga 30 September 2024.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. To guarantee the disbursement of BNI Griya in the aforementioned conditions the Company guarantees that BNI will take over all debtors receiving BNI Griya facilities to BNI by paying debtor obligations equal to the remaining debtor credit to BNI (buy back guarantee). The agreement is valid from the date of signing the agreement until all obligations of the Company based on the agreement expire.

b. On August 2, 2019, the Company entered into an office space rental agreement with PT Wulandari Bangun Laksana Tbk for a 375 square meter room located at PAM Tower 8th floor, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, City of Balikpapan with a term of 5 (five) years from November 1, 2019 until October 31, 2024.

c. On October 2, 2021, the Company entered into an office space rental agreement with PT Batam Mulya Propertindo in Jakarta. This agreement has a term of 1 (one) year from October 2, 2021 to September 1, 2022. On September 30, 2022, there was an amendment to the agreement which states that the lease term will be 2 (years) from October 1, 2022 to September 30, 2024.

38. PERKARA HUKUM DAN LIABILITAS BERSYARAT

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa jika ada kewajiban gugatan hukum dan tuntutan dari pihak ketiga tidak akan mempengaruhi posisi keuangan konsolidasian dan hasil operasi Grup.

38. LEGAL MATTERS AND CONTINGENCIES

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Group has no significant legal proceedings. The Group's management believes that if any legal liabilities and claims from third parties will not affect the consolidated of financial position and results of the Group's operations.

39. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perusahaan telah menerima pelunasan dari KSWN atas berakhirnya perjanjian kerjasama operasional (Catatan 8).

39. EVENTS AFTER THE DATE OF THE FINANCIAL REPORT

On March 27, 2023, the Company have received fully payment from KSWN on the end of the operational cooperation agreement (Note 8).