PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Tanggal
30 September 2024 (Tidak Diaudit) Dan 31 Desember 2023 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Tanggal
30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)

Interim Consolidated Financial Statements As of
September 30, 2024 (Unaudited) and December 31, 2023 (Audited)
And For Nine Months Period Ended
September 30, 2024 And 2023 (Unaudited)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2023 (Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Financial Statements
September 30, 2024 (Unaudited) and
(Audited) December 31, 2023
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

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

	Halaman/ *Pages*	
Surat Pernyataan Direksi		*Directors' Statement Letter*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1-3	*Interim Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	4	*Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	5	*Interim Consolidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	7	*Interim Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	8	*Notes to the Interim Consolidated Financial Statement*

PT Karya Bersama Anugerah Tbk

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT LETTER REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF SEPTEMBER 30, 2024 AND 2023 FOR THE NINE MONTH PERIOD ENDING ON THAT DATE PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK AND SUBSIDIARIES

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

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*

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.

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.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 22 Oktober/ *October 22*, 2024

METERAI TEMPEL 48790AKX511871292

Nicholas Sumasto
Direktur Utama/ *President Director*

Budi Hariyanto Hartono
Direktur/ *Director*

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Financial Statements Position
September 30, 2024 (Unaudited) and December 31, 2023 (Audited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan bank	2,4,30,35	10.438.983.240	14.235.799.771	*Cash and banks*
Piutang usaha - neto	2,5,30,35	14.626.026.178	18.241.377.371	*Trade receivables - net*
Piutang non-usaha - neto	2,30,35	35.273.662	2.723.189.436	*Non-trade receivables - net*
Persediaan	2,6	129.930.709.054	106.067.964.635	*Inventories*
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2,7	87.750.773.149	109.288.876.320	*Advances and prepaid expenses*
JUMLAH ASET LANCAR		**242.781.765.283**	**250.557.207.533**	***TOTAL CURRENT ASSETS***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Properti investasi	2,8	105.493.000.000	105.493.000.000	*Investment property*
Aset tetap - neto	2,9	6.436.857.076	7.690.651.438	*Fixed assets - net*
Tanah yang belum dikembangkan	2,10	61.619.104.750	61.028.728.000	*Land for development*
Aset tidak lancar lainnya	2,30	83.964.880	76.583.531	*Other non-current assets*
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		**173.632.926.706**	**174.288.962.969**	***TOTAL NON-CURRENT ASSETS***
JUMLAH ASET	**32**	**416.414.691.989**	**424.846.170.502**	***TOTAL ASSETS***

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

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

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang usaha	2,11,30,35	201.189.693	143.870.284	*Trade payables*
Utang non-usaha	2,12,30,35			*Non-trade payables*
Pihak ketiga		112.576.453	109.158.493	*Third parties*
Pihak berelasi	29	63.024.000	120.886.068	*Related parties*
Utang pajak	2,13a	326.020.776	790.093.214	*Taxes payables*
Biaya yang masih harus dibayar	2,14,30,35	-	331.644.397	*Accrued expenses*
Uang muka pelanggan	2,15	27.625.925.546	15.242.585.249	*Advances from customers*
Bagian lancar dari liabilitas jangka panjang:				*Current portion of long-term liabilities:*
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,17	67.500.000	67.500.000	*Post-employment benefits liability*
Utang bank	2,16,30,35	2.250.000.000	9.000.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	2,18,30,35	11.789.959	372.540.559	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	2,19,29,30,35	39.211.617	647.215.070	*Lease liabilities*
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		**30.697.238.044**	**26.825.493.334**	***TOTAL CURRENT LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Utang deposit	2,30,35	232.668.440	216.478.299	*Deposit payables*
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Long term liabilities - net of with current portion which due in one year:*
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,17	1.403.583.067	1.403.583.067	*Post-employment benefits liability*
Utang bank	2,16,30,35	15.170.000.000	15.170.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	2,18,30,35	618.606.690	618.606.690	*Consumer financing payable*
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		**17.424.858.197**	**17.408.668.056**	***TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES***
JUMLAH LIABILITAS	**32**	**48.122.096.241**	**44.234.161.390**	***TOTAL LIABILITIES***

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
EKUITAS				***EQUITY***
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				*Equity attributable to the owners of the parent entity*
Modal saham - nilai nominal Rp20 per saham				*Share capital - par value of Rp20 per share*
Modal dasar - 400.000.000.000 saham				*Authorized capital - 400,000,000,000 shares*
Modal ditempatkan dan disetor - 7.150.002.603 saham pada tanggal 30 September 2024 dan 7.150.001.691 saham pada tanggal 31 Desember 2023	20	143.000.052.060	143.000.052.060	*Issued and paid-up capital - 7,150,002,603 shares as of September 30, 2024 and 7,150,001,691 shares as of December 31, 2023*
Tambahan modal disetor - neto	2,21	168.898.405.716	168.898.405.716	*Additional paid-in capital - net*
Komponen ekuitas lainnya	2	(19.868.796)	(19.868.796)	*Other equity components*
Saldo laba				*Retained earnings*
Dicadangkan	34	1.050.000.000	1.050.000.000	*Appropriated*
Belum dicadangkan		55.243.073.192	67.558.553.442	*Unappropriated*
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		368.169.695.614	380.487.142.422	*Total equity attributable to owners of the parent entity*
Kepentingan non-pengendali	2,33	122.900.134	124.866.690	*Non-controlling interests*
JUMLAH EKUITAS		**368.292.595.748**	**380.612.009.112**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**416.414.691.989**	**424.846.170.502**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim
30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
September 30, 2024 and 2023 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
PENDAPATAN	2,22,32	13.107.251.017	37.816.047.667	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,23,32	(11.037.062.748)	(24.642.036.123)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR		**2.070.188.269**	**13.174.011.544**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan dan pemasaran	2,24,32	(2.977.402.107)	(2.618.459.654)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	2,25,32	(12.693.224.776)	(12.431.468.195)	*General and administrative expenses*
(RUGI) USAHA	**32**	**(13.600.438.614)**	**(1.875.916.305)**	***(LOSS) FROM OPERATIONS***
Penghasilan lain-lain - neto	2,26,32	1.585.069.598	110.942.180	*Other incomes - net*
Penghasilan keuangan	2,27,32	251.314.309	33.476.878	*Finance income*
Beban keuangan	2,28,32	(190.940.603)	(82.348.074)	*Finance costs*
(RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**32**	**(11.954.995.310)**	**(1.813.845.321)**	***(LOSS) BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE***
Pajak final	2,13c,32	(364.418.054)	(842.779.722)	*Final tax*
(RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**32**	**(12.319.413.364)**	**(2.656.625.043)**	***(LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		-	-	***INCOME TAX EXPENSE***
(RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	**32**	**(12.319.413.364)**	**(2.656.625.043)**	***NET (LOSS) FOR THE YEAR***
RUGI KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE LOSS***
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Item that will not be reclassified to profit or loss:*
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja	2,17	-	-	*Remeasurements of post-employment benefits liability*
JUMLAH (RUGI) KOMPREHENSIF		**(12.319.413.364)**	**(2.656.625.043)**	***TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)***
(Rugi) laba neto yang dapat diatribusikan kepada:				*Net (loss) profit attributable to:*
Entitas induk	31	(12.317.446.808)	(2.656.328.444)	*Parent entity*
Kepentingan non-pengendali	33	(1.966.556)	(296.599)	*Non-controlling interests*
JUMLAH		**(12.319.413.364)**	**(2.656.625.043)**	***TOTAL***
Jumlah (rugi) laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				*Total comprehensive (loss) profit attributable to:*
Entitas induk		-	-	*Parent entity*
Kepentingan non-pengendali	33	-	-	*Non-controlling interests*
JUMLAH		**-**	**-**	***TOTAL***
(RUGI) PER SAHAM DASAR	2,31	**(1,72)**	**(0,37)**	***BASIC (LOSS) PER SHARE***

Catatan atas Laporan Keuangan Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Interim secara keseluruhan.

The accompanying notes to the Interim Consolidated financial statement form an integral part of these interim consolidated financial statement taken as a whole.

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim
30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Changes in Equity
September 30, 2024 and 2023 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Owners of the Parent Entity*						Kepentingan Non-pengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
		Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Component Equity*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Sub-jumlah/ *Sub-total*			
					Dicadangkan/ *Appropriated*	Belum Dicadangkan/ *Unappropriated*				
Saldo Pada 1 Januari 2023		**143.000.033.820**	**168.898.309.956**	**(10.116.502)**	**1.050.000.000**	**76.964.381.105**	**389.902.608.379**	**126.042.910**	**390.028.651.289**	***Balance January 1, 2023***
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	-	(2.656.328.444)	(2.656.328.444)	(296.599)	(2.656.625.043)	*Net profit for the year*
Penghasilan komprehensif lain:										*Other comprehensive income:*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	17	-	-	-	-	-	-	-	-	*Remeasurement of post-employment benefits liability*
Pelaksanaan Waran Seri I	20,21	18.240	95.760	-	-	-	114.000	-	114.000	*Exercise of Series I Warrants*
Saldo 30 September 2023		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(10.116.502)**	**1.050.000.000**	**74.308.052.661**	**387.246.393.935**	**125.746.311**	**387.372.140.246**	***Balance September 30, 2023***

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim
30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Changes in Equity
September 30, 2024 and 2023 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ *Notes*	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Owners of the Parent Entity*						Kepentingan Non-pengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
		Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-in Capital*	Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Component Equity*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Sub-jumlah/ *Sub-total*			
					Dicadangkan/ *Appropriated*	Belum Dicadangkan/ *Unappropriated*				
Saldo Pada 1 Januari 2024		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(19.868.796)**	**1.050.000.000**	**67.558.553.442**	**380.487.142.422**	**124.866.690**	**380.612.009.112**	***Balance January 1, 2024***
Rugi neto tahun berjalan		-	-	-	-	(12.317.446.808)	(12.317.446.808)	(1.966.556)	(12.319.413.364)	*Net loss for the year*
Penghasilan komprehensif lain:										*Other comprehensive income:*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	17	-	-	-	-	-	-	-	-	*Remeasurement of post-employment benefits liability*
Pelaksanaan Waran Seri I	20,21	-	-	-	-	-	-	-	-	*Exercise of Series I Warrants*
Saldo 30 September 2024		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(19.868.796)**	**1.050.000.000**	**55.241.106.634**	**368.169.695.614**	**122.900.134**	**368.292.595.748**	***Balance September 30, 2024***

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Interim secara keseluruhan.

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

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan		29.122.132.647	41.890.153.011	*Cash receipt from customers*
Pembayaran kepada pemasok		(14.827.128.585)	(11.357.795.156)	*Cash paid to suppliers*
Pembayaran kepada karyawan		(8.070.655.005)	(6.614.966.933)	*Cash paid to employees*
Pembayaran untuk beban keuangan		(190.940.603)	(2.722.732.071)	*Cash paid for finance costs*
Pembayaran beban operasional		(2.149.278.919)	(7.587.464.425)	*Cash paid for operational*
Penerimaan dari penghasilan keuangan	27	251.314.309	33.476.878	*Cash receipt from finance income*
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		**4.135.443.844**	**13.640.671.304**	***Net Cash Provided by Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	**9,36**	(213.506.322)	(2.018.329.440)	*Acquisition of fixed assets*
Pembayaran untuk uang muka tanah	**8**	-	(2.413.659.046)	*Cash Paid for Advance of Land*
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		**(213.506.322)**	**(4.431.988.486)**	***Net Cash Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan sehubungan dengan pelaksanaan waran	20,21	-	114.000	*Proceeds in relation to warrant exercise*
Pembayaran utang bank	16	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)	*Payment of bank loan*
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	36b	(360.750.600)	1.008.658.539	*Payment of consumer financing payable*
Pembayaran liabilitas sewa	19,36b	(608.003.453)	(716.050.898)	*Payment of lease liabilities*
Penerimaan utang non-usaha kepada pihak berelasi		-	26.778.909	*Receiving of non-trade payables to related parties*
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		**(7.718.754.053)**	**(6.430.499.450)**	***Net Cash Used in Financing Activities***
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		**(3.796.816.531)**	**2.778.183.368**	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND BANKS***
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	4	**14.235.799.771**	**5.568.958.503**	***CASH AND BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	4	**10.438.983.240**	**8.347.141.871**	***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 Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Interim secara keseluruhan.

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

1. UMUM

a. 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. 119 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, tanggal 16 Mei 2023. 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.01.03-0065345 tanggal 19 Mei 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan real estate. 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, Balikpapan, Kalimantan Timur.

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

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Karya Bersama Anugerah Tbk (the "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 on Deed No. 119 from Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, dated May 16, 2023. The Company's shareholders approved the change in the increase in issued/paid up capital. The 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.01.03-0065345 dated May 19, 2023.

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 real estate developer. The Company start its 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, East Kalimantan.

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

1. UMUM (lanjutan)

b. 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.04/2020 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 2.150.000.000 lembar saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham termasuk penerbitan waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 lembar saham dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham selama 8 Oktober 2020 sampai dengan 6 April 2023.

c. Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi

Laporan Keuangan Interim 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)

b. 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.04/2020 to conduct an Initial Public Offering of 2,150,000,000 shares of the Company to the public with a par value of Rp20 per share with offering price of Rp100 per share including the issuance warrant Series I with the maximum 1,720,000,000 shares with exercise price of Rp125 per share during October 8, 2020 until April 6, 2023.

c. Structure of Consolidated Subsidiaries

The consolidated financial statement 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* 30 September/ *September 30,* 2024	2023
Kepemilikan langsung/ *Direct ownership*						
PT Arthapurwa Budijaya	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	Belum beroperasi/ *Has not operated*	99,90%	25.964.532.727	25.962.243.000
PT Singasari Purabuana	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	Belum beroperasi/ *Has not operated*	99,93%	45.152.347.630	48.111.458.514
PT Kharismatama Niagamakmur	Real estat/ *Real estate*	Jakarta	Belum beroperasi/ *Has not operated*	99,92%	105.822.226.073	105.856.887.567

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 Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-13.928.HT.01.01 Tahun 1994 tanggal 14 September 1994.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi atas penambahan saham baru APB sebanyak 24.000 saham setara dengan 95,05% saham APB dengan nilai perolehan sebesar Rp24.000.000.000.

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 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 additional of 24,000 new shares of APB, equivalent to 95.05% of APB shares with an acquisition value of Rp24,000,000,000.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB") (lanjutan)

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

Sampai dengan tanggal 30 September 2024, 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 Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-5314.HT.01.01 Tahun 1995 tanggal 1 Mei 1995.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi atas penambahan saham baru sebanyak 34.500 saham setara dengan 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 saham dengan nilai nominal sebesar Rp625.000.000 dan saham Natalia sebanyak 600 saham dengan nominal Rp600.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di SPB sebesar 99,93% atau 35.725 saham dengan nilai nonimal sebesar Rp35.725.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 September 2024, SPB belum beroperasi secara komersial.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB") (continued)

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 600 shares owned by Natalia 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.

As of September 30, 2024, APB has not yet started its 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 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 additional of 34,500 new shares of SPB, equivalent to 96.50% of SPB shares 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 600 shares owned by Natalia 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 September 30, 2024, SPB has not yet started its commercial operations.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM didirikan berdasarkan Akta Notaris Benny Kristianto, S.H., No. 215 tanggal 30 September 1995. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 tanggal 13 Juli 1995.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi atas penambahan saham baru sebanyak 13.000 saham setara dengan 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 saham dengan nilai nominal sebesar Rp130.000.000, saham Gunawan sebanyak 50 saham dengan nominal Rp50.000.000 dan saham Francisco Sumasto sebanyak 10 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 nominal sebesar Rp13.190.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 September 2024, KNM belum beroperasi secara komersial.

d. 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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Structure of Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM was established based on Notarial Deed of Benny Kristianto, S.H., No. 215 dated September 30, 1995. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia with Decree No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 dated July 13, 1995.

On September 26, 2019, the Company acquired additional of 13,000 new shares of KNM, equivalent to 98.48% 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, 50 shares owned by Gunawan with a nominal value of Rp50,000,000 and 10 shares owned by Francisco Sumasto 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 nominal value of Rp13,190,000,000.

As of September 30, 2024, KNM has not yet started its commercial operations.

d. 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 September 30, 2024 and December 31, 2023 were as follows:

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

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan (lanjutan)

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp 1.065.000.000 dan Rp2.025.000.000.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 , Perusahaan memiliki jumlah karyawan tetap masing-masing sebanyak 32 dan 33 orang (tidak diaudit).

e. Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan

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

Dengan demikian, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

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

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 005/SK-DIRUT/HRD/III/2021 tanggal 3 Maret 2021, Perusahaan menunjuk Pipit Lasiyah sebagai Sekretaris Perusahaan.

f. Persetujuan dan Pengesahan untuk Penerbitan Laporan Keuangan Konlidasian Interim

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Interim ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang telah diselesaikan serta disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi Grup pada tanggal 22 Oktober 2024.

1. GENERAL (continued)

d. Boards of Commissioners, Directors, and Employees (continued)

Salary and benefit that was given to Boards of Commissioners and Directors for the years ended September 30, 2024 and December 31, 2023 was Rp1.065,000,000 and Rp2.025.000.000, respectively.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023,
the Company had 32 and 33 permanent employees, respectively (unaudited).

e. 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, the Company's Board of Commissioners have agreed and decided to establish Audit Committee, and appointed Chairman and Member of Audit Committee.

Therefore, the composition of the Company's Audit Committee as of September 30, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

Based on the Decision Letter from the Company's Board of Directors of the Company No. 005/SK-DIRUT/HRD/III/2021 dated March 3, 2021, the Company appointed Pipit Lasiyah as Corporate Secretary.

f. Approval and Authorization for the Issuance of the Consolidated Financial Statement

The management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated interim financial statement in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were approved and authorized for issuance by the Group's Board of Directors on October 22, 2024.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Kebijakan-kebijakan akuntansi material yang diterapkan secara konsisten oleh Perusahaan dan Entitas Anak ("Grup") dalam penyusunan Laporan Keuangan Interim untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan Keuangan Interim Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK.

b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Interim

Laporan Keuangan Interim ini disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup kecuali dinyatakan secara khusus.

Laporan Keuangan Interim disusun berdasarkan konsep harga perolehan, kecuali untuk properti investasi, aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset dan liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Laporan Keuangan Interim menggunakan dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan perubahan dalam kas dan bank dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan, dan disusun dengan menggunakan metode langsung. Untuk tujuan penyajian laporan arus kas konsolidasian, kas dan bank meliputi kas di tangan dan kas di bank.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The material accounting policies consistently applied by the Company and its Subsidiaries (the "Group") in preparing consolidated financial statement for the year ended September 30, 2024 are as follows:

a. Compliance Statement

The Group's consolidated financial statement have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK") which comprise the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by FSA.

b. Basis of Preparation and Presentation of the Consolidated Financial Statement

These consolidated financial statement are presented in Rupiah, which is the Group's functional currency unless specifically stated.

The consolidated financial statement are prepared based on the historical cost concept, except for investment property, financial assets are measured at fair value through other comprehensive income, and financial assets and liabilities are measured at fair value through profit or loss.

The consolidated financial statement use the accrual basis except for the consolidated statement of cash flows.

The consolidated statement of cash flows presents changes in cash and banks from operating, investing and financing activities, and is prepared using the direct method. For the purposes of presenting the consolidated statement of cash flows, cash and banks includes cash on hand and cash in banks.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Interim (lanjutan)

Penyusunan Laporan Keuangan Interim Grup sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap Laporan Keuangan Interim Grup diungkapkan di Catatan 3.

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

DSAK-IAI telah menerbitkan amandemen dan interpretasi yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2024 sebagai berikut:

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2024
- Amandemen PSAK 116 "Sewa" tentang liabilitas sewa pada transaksi jual dan sewa-balik;
- Amandemen PSAK 201 "Penyajian Laporan Keuangan" – Klasifikasi liabilitas lancar atau tidak lancar; dan
- Amandemen PSAK 201 "Penyajian Laporan Keuangan" terkait liabilitas jangka Panjang dengan kovenan.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2025
- PSAK 117 "Kontrak Asuransi"; dan
- Amandemen PSAK 117 "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 – Informasi Komparatif".

Mulai tanggal 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK telah diubah sebagaimana diumumkan oleh DSAK-IAI

Untuk periode akuntansi yang dimulai pada dan setelah 1 Januari 2024, nomor referensi PSAK dan ISAK akan diurut ulang dan diubah sebagaimana yang dipublikasikan oleh DSAK-IAI. Sebagai akibatnya, nomor referensi PSAK dan ISAK saat ini akan berubah pada tahun-tahun mendatang. Hal ini tidak akan menimbulkan dampak akuntansi pada Laporan Keuangan Interim.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. Basis of Preparation and Presentation of the Consolidated Financial Statement (continued)

The preparation of the Group's consolidated financial statement in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of estimates and assumptions. It also requires management to make consideration in the process of applying the Group's accounting policies. Areas that are complex or require a higher level of consideration or areas where assumptions and estimates can have a significant impact on the Group's consolidated financial statement are disclosed in Note 3.

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

DSAK-IAI has issued amendments and interpretations which are effective starting January 1, 2024 as follows:

Effective beginning on or after January 1, 2024
- *Amendment to Amendment of PSAK 116 "Leases" about lease liability in a sale and leaseback;*
- *Amandment to PSAK 201 "Presentation of Financial Statement" – Classification of Liabilities as Current or Noncurrent; and*
- *Amendment to PSAK 201 "Presentation of Financial Statement" related to long-term liabilities with covenants.*

Effective beginning on or after January 1, 2025
- *PSAK 117 "Insurance Contracts"; and*
- *Amendment to PSAK 117 "Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 - Comparative Information".*

Starting January 1, 2024, references to the individual PSAK and ISAK has been changed as published by DSAK-IAI.

For accounting periods beginning on and after January 1, 2024, the reference numbers of individual PSAK and ISAK will be reordered and amended based on those as published by DSAK-IAI. As a result, current reference numbers to PSAK and ISAK will change in the future years. This is not expected to result in any accounting impact to the consolidated financial statement.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

c. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan Keuangan Interim 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 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.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan Laporan Keuangan Interim telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak.

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, sebagaimana didefinisikan oleh PSAK 224, “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 Interim.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Principles of consolidation

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

d. Related Parties Transaction

The Group deals with related parties, as defined by PSAK 224, “Related Party Disclosure”.

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 statement.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

e. 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.

f. Persediaan

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

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 dan 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.

g. 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. 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.

f. Inventories

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

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 and its 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.

g. Land for development

Land for development are undeveloped raw land and is stated at acquisition cost or net realizable value whichever is lower. Land for development 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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

h. 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.

i. 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.

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 116, “Sewa”. Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 216, “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	*Landrights*
Bangunan	10	*Buildings*
Peralatan kantor	4 - 8	*Office equipment*
Peralatan proyek	4	*Project equipment*
Kendaraan	4 - 8	*Vehicles*

Nilai residu, umur manfaat aset dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan pada akhir periode pelaporan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Advances and prepaid expenses

Advances are recorded as incurred.

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

i. 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.

The Group analyses the facts and circumstances for each type of landrights in determining the accounting for each of its landrights so that it accurately represents an underlying economic event or transaction. If the landrights 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 116, “Leases”. If the landrights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 216, “Fixed assets” under which landrights 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’ residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of the reporting period.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

i. Aset tetap (lanjutan)

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.

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 di masa 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 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.

j. Properti investasi

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 tahun terjadinya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Fixed assets (continued)

Construction in progress is stated at cost and presented as part of "Fixed Assets" in the consolidated statement of financial position. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate fixed assets 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 to use in the manner intended by management.

The costs of repairs and maintenance is charged to consolidated statement 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 statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

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 records as other non-current assets.

j. Investment properties

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 the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year in which they occur.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

j. Properti investasi (lanjutan)

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.

k. 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.

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.
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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

j. Investment properties (continued)

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 statement of profit or loss and other comprehensive income in the year they occur.

k. Lease

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.

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 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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

k. Sewa (lanjutan)

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.

Pembayaran sewa dialokasikan antara pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidadian 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 konsolidasian. Aset hak-guna juga diuji penurunan nilainya dengan mengacu pada kebijakan akuntansi pada Catatan 2.

Aset hak-guna disusutkan sepanjang waktu yang lebih pendek antara lama masa manfaat aset atau 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Lease (continued)

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.*

Lease payments are allocated between principal and finance cost. The finance cost is charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income 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 consolidated 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 depreciated over the shorter of the asset's useful life or 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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

i. Aset keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal
Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (a) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), (b) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lainnya ("FVOCI"), dan (c) aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan Grup mencakup kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha dan aset tidak lancar lainnya - deposit sewa yang diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Grup menggunakan 2 (dua) metode untuk mengklasifikasikan aset keuangan, yaitu model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Pengujian arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI")

Sebagai langkah pertama dari proses klasifikasi Grup menilai persyaratan kontraktual aset keuangan untuk mengidentifikasi apakah mereka memenuhi pengujian SPPI.

Nilai pokok untuk tujuan pengujian ini didefinisikan sebagai nilai wajar dari aset keuangan pada pengakuan awal dan dapat berubah selama umur aset keuangan (misalnya, jika ada pembayaran pokok atau amortisasi premi/diskon).

Elemen bunga yang paling signifikan dalam perjanjian biasanya adalah pertimbangan atas nilai waktu dari uang dan risiko kredit. Untuk membuat penilaian SPPI, Grup menerapkan pertimbangan dan memperhatikan faktor-faktor yang relevan seperti mata uang dimana aset keuangan didenominasikan dan tahun pada saat suku bunga ditetapkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

i. Financial assets

Initial recognition and measurement
The Group classifies their financial assets into the following category: (a) financial assets measured at fair value through profit or loss ("FVTPL"), (b) financial assets measured at fair value through other comprehensive income ("FVOCI"), and (c) financial assets measured at amortized cost.

The Group's financial assets include cash and banks, trade receivables, non-trade receivables and other non-current assets - rent deposit which are classified as amortized cost.

The Group use 2 (two) methods to classify its financial assets, based on the Group business model in managing the financial assets, and the contractual cash flow of the financial assets.

Cash flow solely payment of principal and interest ("SPPI") test

As a first step of its classification process, the Group assesses the contractual terms of financial assets to identify whether they meet the SPPI test.

Principal for the purpose of this test is defined as the fair value of the financial asset at initial recognition and may change over the life of the financial asset (for example, if there are repayments of principal or amortization of the premium/discount).

The most significant elements of interest within an arrangement are typically the consideration for the time value of money and credit risk. To make the SPPI assessment, the Group applies judgment and considers relevant factors such as the currency in which the financial asset is denominated, and the year for which the interest rate is set.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis

Grup menentukan model bisnisnya berdasarkan tingkat yang paling mencerminkan bagaimana Grup mengelola kelompok atas keuangannya untuk mencapai tujuan bisnisnya.
Model bisnis Grup tidak dinilai berdasarkan masing-masing instrumennya, tetapi pada tingkat portofolio secara agregat yang lebih tinggi dan didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diamati seperti:

- Bagaimana kinerja model bisnis dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut dievaluasi dan dilaporkan kepada personel manajemen kunci;
- Risiko yang mempengaruhi kinerja model bisnis (dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut) dan, khususnya, bagaimana cara risiko tersebut dikelola;
- Bagaimana manajer bisnis dikompensasi (misalnya, apakah kompensasi didasarkan pada nilai wajar dari aset yang dikelola atau pada arus kas kontraktual yang tertagih); dan
- Frekuensi, nilai, dan waktu penjualan yang diharapkan, juga merupakan aspek penting dari penilaian Grup.

Penilaian model bisnis didasarkan pada skenario yang diharapkan secara wajar tanpa mempertimbangkan skenario "*worst case*" atau "*stress case*". Jika arus kas setelah pengakuan awal direalisasikan dengan cara yang berbeda dari yang awal diharapkan, Grup tidak mengubah klasifikasi aset keuangan dimiliki yang tersisa dalam model bisnis tersebut, tetapi memasukkan informasi tersebut dalam melakukan penilaian atas aset keuangan yang baru atau yang baru dibeli selanjutnya.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

Business model assessment

The Group determines its business model at the level that best reflects how it manages the Group financial assets to achieve its business objective.

The Group business model is not assessed on an instrument-by-instrument basis, but at a higher level of aggregated portfolios and is based on observable factors such as:

- *The Group's business model is not assessed on an instrument-by-instrument basis, but at a higher level of aggregated portfolios and is based on observable factors such as;*
- *The risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and, in particular the way those risks are managed;*
- *How the business manager is compensated (for example, is compensation based on the fair value of the assets managed or on contractually collectible cash flows); and*
- *Expected frequency, value and timing of sales, are also important aspects of the Group's valuation.*

The business model assessment is based on reasonably expected scenarios without taking "worst case" or "stress case" scenarios into account. If cash flows after initial recognition are realised in a way that is different from the Group's original expectations, the Group does not change the classification of the remaining financial assets held in that business model, but incorporates such information when assessing newly originated or newly purchased financial assets going forward.

Financial assets are measured at amortized cost if the financial asset is managed in a business model aimed at owning a financial asset in order to obtain a contractual cash flow and the contractual requirements of a financial asset that on a given date increases the cash flow solely from the principal and interest payments of the amount owed.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis (lanjutan)

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan suku bunga efektif.

Pendapatan bunga dari aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan diakui sebagai "Pendapatan Keuangan". Ketika penurunan nilai terjadi, kerugian penurunan nilai diakui sebagai pengurang dari nilai tercatat aset keuangan dan diakui di dalam Laporan Keuangan Interim sebagai "Kerugian penurunan nilai".

Suku bunga efektif ("SBE")

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

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan selain dari aset keuangan FVTPL.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

Business model assessment (continued)

At initial recognition, the financial assets measured at amortized cost are recognized at the fair value plus the transaction fee and subsequently measured at amortized cost by using the effective interest rate.

Interest income from financial assets measured at amortized cost is recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and is recognized as "Finance Income". When a decline in value occurs, the impairment loss is recognized as a deduction of the recorded value of the financial asset and is recognized in the consolidated financial statement as "Impairment loss".

Effective interest rate ("EIR")

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

Income is recognized on an effective interest rate basis for financial instruments other than those financial assets at FVTPL.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)
Penghentian pengakuan

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual untuk menerima arus kas dari aset telah berakhir. Pada penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat dan jumlah imbalan yang diterima dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
Penurunan nilai

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir tahun pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Penerapan PSAK 109 "Instrumen Keuangan" telah mengubah metode perhitungan kerugian penurunan nilai dari pendekatan kerugian yang telah terjadi (*incurred loss*) sesuai PSAK 239 "Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran" dengan pendekatan Kerugian Kredit Ekspektasian ("KKE"). KKE didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)
Derecognition

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive the cash flows from the assets has expired. On derecognition of a financial asset in its entirety, the differences between the carrying amount and the sum of the consideration received and any cumulative gains or losses that had been recognized in other comprehensive income is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.
Impairment

Financial assets, other than those at FVTPL, are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting year. Financial assets are considered to be impaired when there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The adoption of PSAK 109 "Financial Instruments" changed the method of calculating impairment from incurred loss in accordance with PSAK 239 "Financial Instruments: Recognition and Measurement" to Expected Credit Loss ("ECL"). ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)
Penghentian pengakuan

KKE diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, KKE diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan (KKE 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, terlepas dari jangka waktu gagal bayar (KKE sepanjang umurnya).

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan (*simplified*) dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian yaitu kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur (*lifetime*). Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor berwawasan ke depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.
Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan SBE awal dari aset keuangan.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)
Derecognition

ECLs are recognized in two stages. When there have been significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime ECL).

The Group adopted the simplified expected credit loss approach which is using lifetime expected credit loss. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original EIR.

The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal (lanjutan)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan Grup mencakup, utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, liabilitas sewa, utang bank dan utanng pembiayaan konsumen yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi yaitu utang deposit.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran setelah pengakuan awal dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

- Utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities

Initial recognition and measurement (continued)
Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities at amortized cost. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

The Group's financial liabilities include trade payables, non-trade payables, accrued expenses, lease liabilities, bank loan and consumer financing payable which are classified as financial liabilities at amortized cost. The financial liability measured at fair value through profit or loss is the deposit payable.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

- *Long-term interest-bearing loan and borrowing*

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran setelah pengakuan awal (lanjutan)

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga diukur dengan biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Pengukuran setelah pengakuan awal dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

- Utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga (lanjutan)

  Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- Utang

  Liabilitas untuk utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, liabilitas sewa, utang bank dan utang pembiayaan konsumen dinyatakan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loan and borrowing are measured at amortized acquisition costs using EIR method. At the reporting dates, accrued interest is recorded separately from the associated borrowing within the current liabilities section. Gains and losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below: (continued)

- *Long-term interest-bearing loan and borrowing (continued)*

  Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

- *Payables*

  Liabilities for trade payables, non-trade payables, accrued expenses, lease liabilities, bank loan and consumer financing payable are stated at their carrying amount (notional amount), which approximates their fair value.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan (lanjutan)

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

iii. Reklasifikasi instrumen keuangan

Grup diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Grup tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan operasional Grup seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Grup perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

Yang bukan merupakan perubahan model bisnis adalah: (a) perubahan intensi berkaitan dengan aset keuangan tertentu (bahkan dalam situasi perubahan signifikan dalam kondisi pasar), (b) hilangnya sementara pasar tertentu untuk aset keuangan, dan (c) pengalihan aset keuangan antara bagian dari Grup dengan model bisnis berbeda.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

Derecognition (continued)

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

iii. Reclassification of financial instruments

The Group is allowed to reclassify the financial assets owned if the Group changes the business model for the management of financial assets and the Group is not allowed to reclassify the financial liabilities.

Changes in the business model should significantly impact the Group's operational activity such as acquiring, releasing or ending a line of business. In addition, the Group needs to prove the change to external parties.

The following are not considered as change in business model: (a) the change of intention relates to certain financial assets (even in situations of significant changes in market conditions), (b) temporary loss of certain markets for financial assets, and (c) the transfer of financial assets between parts of the Group and different business models.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen Keuangan (lanjutan)

iv. Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus harus ada pada saat ini daripada bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan, atau kebangkrutan.

m. Pengukuran nilai wajar

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan pada nilai wajar, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari UPK tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan (*Fair Value Less Cost of Disposal* atau “FVLCD”).

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

i. Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
ii. Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Grup.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instrument (continued)

iv. Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. A right to offset must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency, or bankruptcy.

m. Fair value measurement

The Group measures financial instruments at fair value on initial recognition, and assets and liabilities acquired in business combinations. The Group also measures the recoverable amount of certain CGUs at fair value less cost of disposal (Fair Value Less Cost of Disposal or "FVLCD").

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

i. In the principal market for the asset or liability; or
ii. In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Group.

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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

m. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (*input*) yang dapat diamati (*observable*) yang relevan dan meminimalkan masukan (*input*) yang tidak dapat diamati (*unobservable*).

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam Laporan Keuangan Interim dikategorikan dalam hierarki nilai wajar berdasarkan level masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

i. Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
ii. Level 2 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
iii. Level 3 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*) baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada Laporan Keuangan Interim secara berulang, Grup menentukan apakah terdapat perpindahan antara level dalam hierarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan level masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir tahun pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risikonya dan level pada hierarki nilai wajar sebagaimana dijelaskan di atas.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Fair value measurement (continued)

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing 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 consolidated financial statement are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

i. Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.

ii. Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.

iii. 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 statement on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting year.

For the purpose of fair value disclosures, the Group has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

n. Liabilitas imbalan pasca 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 tahun 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 kerja 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Post-employment benefits liabilitiy

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 method. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the year 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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

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).

Pendapatan dari penjualan unit diakui pada saat unit apartemen telah diterima oleh pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui dan disajikan dalam akun "Uang Muka Pelanggan"
Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

p. 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Revenue and expenses recognition

The Group recognizes revenues from real estate sales in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

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. *Revenue recognize 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).*

Revenue from sales of unit is recognized when unit have been received by the customer. Down payment from customers recognized and presented as "Advance from Customers" account.
Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

p. 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 which they are incurred.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

p. Biaya pinjaman (lanjutan)

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.

q. 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

p. Borrowing costs (continued)

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.

q. Taxation

Final tax

The Group presents the final tax expenses related to the sales of flat, residences, and shophouses as a separate item on the consolidated statement 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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

r. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini
Pada tanggal 30 September 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 keuangannegara 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 September 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.

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 tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

s. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam Laporan Keuangan Interim dalam tahun ketika pembagian dividen telah diumumkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

r. Taxation (continued)

Current tax
On September 30, 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, income tax 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 September 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.

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 year 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.

s. Dividend

Dividend distributions to the Group's shareholders are recognised as liabilities in the consolidated financial statement in the year when the dividends are declared.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

t. 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 Interim.

Peristiwa setelah pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian, diungkapkan dalam catatan atas Laporan Keuangan Interim apabila material.

u. 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.

v. 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 tahun berjalan.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada Laporan Keuangan Interim, manajemen harus membuat pertimbangan, estimasi, 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

t. 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 consolidated financial statement.

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

u. Operating 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.

v. 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 year.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS

In the application of the Group's accounting policies, which are disclosed in Note 2 to the consolidated financial statement, management is required to make judgments, estimates, 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.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam Laporan Keuangan Interim:

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 Interim:

Klasifikasi instrumen keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2 dan 30.

Kelangsungan Usaha

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, selain yang melibatkan estimasi, manajemen telah menyusun Laporan Keuangan Interim dengan asumsi bahwa Grup akan dapat mempertahankan kelangsungan usaha dalam operasinya di tahun mendatang, yang merupakan pertimbangan penting yang berdampak paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam Laporan Keuangan Interim.

Penilaian asumsi kelangsungan usaha melibatkan pengambilan keputusan oleh manajemen, pada titik waktu tertentu, tentang hasil masa depan dari peristiwa atau kondisi yang secara tidak pasti.

Manajemen Grup mempertimbangkan bahwa Grup memiliki kemampuan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan peristiwa atau kondisi utama, yang dapat menimbulkan risiko bisnis, yang secara individual atau kolektif dapat menimbulkan keraguan signifikan atas asumsi kelangsungan usaha sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 2 terhadap Laporan Keuangan Interim.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

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

Judgments

The following judgments 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 consolidated financial statement:

Classification of financial instruments

The Group 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 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Notes 2 and 30.

Going Concern

In the process of applying the Group's accounting policies, apart from those involving estimations, management has prepared the consolidated financial statement on the assumption that the Group will be able to operate as a going concern in the coming years, which is a critical judgement that has the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statement.

The assessment of the going concern assumption involves a judgment by the management, at a particular point of time, about the future outcome of events or conditions which are inherently uncertain.

The Group's management considers that the Group has the capability to continue as a going concern and the major events or conditions, which may give rise to business risks, that individually or collectively may cast significant doubt upon the going concern assumption are set out in Note 2 to the consolidated financial statement.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Cadangan kerugian kredit ekspektasian dari piutang usaha

Grup menetapkan estimasi penyisihan kerugian kredit ekspetasian piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dari KKE. Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung KKE untuk piutang usaha. Tarif provisi didasarkan pada hari tunggakan untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa.

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar Grup yang diamati secara historis. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi yang terkait erat dengan riwayat tingkat kerugian diperkirakan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar pada sektor-sektor pelanggan beroperasi, riwayat tingkat kerugian disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, riwayat tingkat gagal bayar yang diamati diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

Evaluasi atas korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi dan KKE, adalah estimasi signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili tingkat gagal bayar pelanggan aktual di masa depan.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup sebelum estimasi penyisihan kerugian kredit ekspetasian pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 diungkapkan dalam Catatan 5.

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 tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia saat Laporan Keuangan Interim 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.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Judgments (continued)

Allowance for expected credit losses of trade receivables

The Group estimates expected credit losses for trade receivables using simplified approach of ECL. The Group uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The provision matrix is initially based on the customers historical observed loss rates. The Group will calibrate the matrix to adjust historical credit loss experience with forwardlooking information. For instance, if forecast economic conditions closely related to the historical observed loss are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the sectors where customers are operating, the historical losses are adjusted accordingly. At every reporting date, the historical observed loss rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed loss rates, forecast economic conditions and ECLs, is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical observed loss rate and forecast of economic conditions may not be representative of customer's actual default in the future.

The carrying amount of the Group's trade receivables before expected credit losses as of September 30, 2024 and September 30, 2023 are disclosed in Note 5.

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 year are disclosed below. The Group based its estimates and assumptions on parameters available when the consolidated financial statement 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.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, nilai wajar aset dan liabilitas keuangan Grup mendekati nilai tercatatnya.

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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 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 independen 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.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimations and Assumptions (continued)

Fair value of financial assets and financial 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 September 30, 2024 and December 31, 2023 the fair value of the Group financial assets and liabilities approximates its carrying value.

Estimated useful lives of fixed assets

The useful life of each of the item of the Group's fixed assets 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 fixed assets would increase the recorded depreciation and decrease the carrying values of these assets.

The carrying values of fixed assets as of September 30, 2024 and September 30, 2023 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.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Nilai wajar properti investasi (lanjutan)

Sebaliknya, aset tersebut mungkin perlu dilakukan penilaian setidaknya satu kali dalam tiga tahun. 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 8.

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.

Imbalan pasca kerja

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja 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 pasca kerja 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 tahun 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 pasca kerja.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, liabilitas imbalan pasca kerja masing-masing sebesar Rp1.471.083.067 dan Rp1.471.083.067 (Catatan 17).

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimations and Assumptions (continued)

Fair value of investment property (continued)

Instead, the asset may need to be revalued at least once in a three year. 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 8.

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.

Post-employment benefits

The determination of the post-employment 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 post-employment 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 years. 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 post-employment benefits liability.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 post-employment benefits liability amounted to Rp1,471,083,067 and Rp1,471,083,067, respectively (Note 17).

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

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Kas	11.114.452	6.367.514	***Cash***
Bank			***Banks***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	4.916.293.488	8.364.781.925	*PT Bank JTrust Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.688.020.040	3.348.276.170	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	627.395.267	1.305.542.002	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	733.227.448	813.565.067	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	432.583.931	365.873.253	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	23.277.059	24.007.285	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	7.071.555	7.386.555	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
Sub-jumlah	**10.427.868.788**	14.229.432.257	*Sub-total*
Jumlah	**10.438.983.240**	**14.235.799.771**	***Total***

Seluruh kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga. / *All cash and banks were placed with third parties.*

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, seluruh kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya. / *As of September 30, 2024 and December 31, 2023 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:*

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Pendapatan rusunami	14.645.742.245	19.138.932.124	*Flats revenue*
Iuran pengelolaan lingkungan	44.880.751	45.834.780	*Environmental management fees*
Sub-jumlah	14.690.622.996	19.184.766.904	*Sub-total*
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	(64.596.818)	(943.389.533)	*Less allowance for expected credit losses*
Neto	**14.626.026.178**	**18.241.377.371**	***Net***

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, semua piutang usaha milik Grup adalah dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah. / *As of September 30, 2024 and December 31, 2023 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:*

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Lancar	8.121.759.787	13.328.742.912	*Current*
Jatuh tempo:			*Overdue:*
1-30 hari	228.748.545	516.134.665	*1-30 days*
31-60 hari	245.187.123	116.720.294	*31-60 days*
61-90 hari	221.184.297	182.502.128	*61-90 days*
Lebih dari 90 hari	5.873.743.244	5.040.666.905	*More than 90 days*
Sub-jumlah	14.690.622.996	19.184.766.904	*Sub-total*
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	(64.596.818)	(943.389.533)	*Less allowance for expected credit losses*
Neto	**14.626.026.178**	**18.241.377.371**	***Net***

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut: / *Movements in allowance for expected credit losses are as follows:*

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Saldo awal	943.389.533	1.364.166.679	*Beginning balance*
(Pemulihan)	(878.792.715)	(420.777.146)	*(Recovery)*
Saldo akhir	**64.596.818**	**943.389.533**	***Ending balance***

Bedasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektibilitas saldo masing-masing piutang pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian 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 September 30, 2024 and December 31, 2023 management believes that the allowance for expected credit losses was adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

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

The Company's trade receivables from sales to end user/customer was used as collateral for bank loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 16).

6. PERSEDIAAN / *6. INVENTORIES*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Bangunan siap untuk dijual	4.982.232.052	14.970.845.437	*Building ready for sale*
Bangunan dalam penyelesaian	18.581.452.879	2.098.003.230	*Building in progress*
Tanah yang sedang dikembangkan	106.367.024.123	88.999.115.968	*Land under development*
Jumlah	**129.930.709.054**	**106.067.964.635**	***Total***

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

Bangunan Siap untuk Dijual / *Building Ready for Sale*

Merupakan rusunami, rumah toko, dan perumahan yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

This account represents flats, shophouses, and residences which have been completed and ready for sale.

Mutasi bangunan siap untuk dijual Grup adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Saldo awal	14.970.845.437	41.304.570.861	*Beginning balance*
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	9.606.676.823	*Reclassification from building in progress*
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 23)	(9.988.613.385)	(35.940.402.247)	*Charged to cost of revenues (Note 23)*
Saldo akhir	**4.982.232.052**	**14.970.845.437**	***Ending balance***

Bangunan dalam Penyelesaian / *Building in Progress*

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rusunami, rumah toko dan perumahan yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan bangunan siap untuk dijual. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Buildings under construction consist of acquisition cost of flats, shophouses and residences under construction less building ready for sale. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian Grup adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Saldo awal	2.098.003.230	4.721.944.897	*Beginning balance*
Biaya keperluan proyek	14.591.571.314	6.955.275.132	*Project cost*
Bunga pinjaman yang dikapitalisasi	1.891.878.335	3.467.932.103	*Capitalization of borrowing costs*
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	-	(9.606.676.823)	*Reclassification to building ready for sale*
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 9)	-	(3.440.472.079)	*Reclassification to fixed assets (Note 9)*
Saldo akhir	**18.581.452.879**	**2.098.003.230**	***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*	30 September 2024	31 Desember 2023	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	100%	100%	Bangunan siap untuk dijual/ *Building ready for sale*
Rumah Tapak *(Tread house)*	L	87,97%	87,97%	Bangunan siap untuk dijual dan bangunan dalam penyelesaian/ *Building ready for sale and building in progress*
Ruko (*Shophouse*)	AA	100%	100%	Bangunan siap untuk dijual/ *building ready for sale*

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

Tanah yang Sedang Dikembangkan / ***Land under Development***

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan Grup adalah sebagai berikut:

Mutation of the Group's land under development was as follows:

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Saldo awal			*Beginning balance*
Penambahan	88.999.115.968	2.617.865.968	*Addition*
Reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan	3.522.758.155	14.500.000.000	*Reclassification from land for development*
Reklasifikasi dari uang muka tanah (Catatan 7)	13.845.150.000	71.881.250.000	*Reclassification from advances for land (Note 7)*
Saldo akhir	**106.367.024.123**	**88.999.115.968**	***Ending balance***

Pada tanggal 30 September 2024, Grup memiliki tanah yang sedang dikembangkan seluas 39.686 meter persegi sebesar Rp106.367.024.123 yang terletak di Balikpapan. Perusahaan berencana akan menggunakan tanah tersebut untuk pembangunan proyek perumahan yang akan dijual kepada pelanggan.

As of September 30, 2024, the Group owns land under development covering an area of 39,686 square meters which amounting to Rp106,367,024,123 located in Balikpapan. The Company plans to use the land for the construction of housing projects which will be sold to its customers.

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

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, persediaan Grup telah diasuransikan dengan asuransi risiko penuh berdasarkan paket polis masing-masing sebesar Rp58.626.118.447 dan Rp58.626.118.447. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 the Group's inventories are insured with full risk insurance based on the policy package amounted to Rp58,626,118,447 and Rp58,626,118,447, respectively. The management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses arising from risks.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir tahun pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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 year, 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 September 30, 2024 and September 30, 2023.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA / *7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES*

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Uang muka			***Advances***
Tanah	62.991.910.000	77.427.436.750	*Land*
Kontraktor	8.095.637.376	22.344.128.515	*Contractor*
Pematangan tanah	-	7.187.614.928	*Land preparation*
Operasional	16.383.252.248	2.007.671.301	*Operational*
Sub-jumlah	87.470.799.624	108.966.851.494	*Sub-total*

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA (lanjutan) / *7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)*

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Biaya dibayar di muka			***Prepaid expenses***
Bunga	179.749.997	195.750.000	*Interest*
Asuransi	100.223.528	126.274.826	*Insurance*
Sub-jumlah	279.973.525	322.024.826	*Sub-total*
Jumlah	**87.750.773.149**	**109.288.876.320**	***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 2023. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, AKB telah menyerahkan tanah dengan luas 31.295 meter persegi senilai Rp88.999.115.968 kepada Perusahaan yang dicatat pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan (Catatan 6).

Pada tahun 2023, Grup menambahkan uang muka sebesar Rp1.693.750.000 terkait bea perolehan tanah dan bangunan dan pembebasan tanah.

Perusahaan kembali melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada tanggal 29 Desember 2023 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 31 Desember 2023 sampai dengan 31 Desember 2024. Pada 31 Desember 2023, AKB telah melakukan transfer kepada pemilik lahan namun masih belum diserahkan kepada Perusahaan karena masih dalam proses administrasi.

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, 2023. As of December 31, 2023, AKB has handed over land with an area of 31,295 square meters in the amount of Rp88,999,115,968 to the Company which was recorded as inventories - land for development (Note 6).

In 2023, the Group increase its advance payment of and Rp1,693,750,000, regarding land and building acquisition fee and land acquisition.

The Company re-extended the agreement with AKB on December 29, 2023 regarding cooperation in land procurement/acquisition for a period of 1 (one) year from December 31, 2023 to December 31, 2024. On December 31, 2023, AKB has transferred to the land owner but is still has not been submitted to the Company due to still in administrative process.

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

Uang muka tanah (lanjutan)

Berikut merupakan rincian uang muka tanah Perusahaan kepada AKB:

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)

Advance for Land (continued)

Herewith the detail of the Company's 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 2021	137.816.750.000	*Balance advance of land as of December 31, 2021*
Penambahan tahun 2022	1.693.750.000	*Addition in 2022*
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2022	**139.510.500.000**	***Balance advance of land as of December 31, 2022***
Realisasi tanah tahun 2023	(71.881.250.000)	*Land realized in 2023*
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2023	**67.629.250.000**	***Balance advance of land as of December 31, 2023***
Realisasi tanah tahun 2024	(13.845.150.000)	*Land realized in 2024*
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2023 dan 30 September 2024	**53.784.100.000**	***Balance advance of land as of December 31, 2023 and September 30, 2024***

SPB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, SPB telah melakukan pembelian tanah seluas 192.186 dan 158.295 meter persegi sebesar Rp9.238.746.750 dan sebesar Rp7.123.275.000. SPB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi.

SPB, a direct subsidiary, carried out land acquisition in the Jonggol area, Bogor, West Java. On September 30, 2024 and December 31, 2023, SPB has purchased land covering an area of 192,186 and 158,295 square meters which amounting to Rp9,238,746,750 and Rp7,123,275,000. SPB recorded it as a down payment for land because land acquisition was still in the administrative process.

APB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Sampai dengan tanggal 30 September 2024, APB telah melakukan pembelian tanah seluas 12.406 meter persegi sebesar Rp559.440.000. APB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi.

APB, a direct subsidiary, acquired land in the Jonggol area, Bogor, West Java. As of September 30, 2024, APB has purchased land with an area of 12,406 square meters amounting to Rp559,440,000. APB recorded it as a down payment for land because land acquisition is still in the administrative process.

Uang muka kontraktor

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

Contractor advances

On December 11, 2020, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the Green Valley town house construction project. The entire project construction 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 Rp30.000.000.000 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 become Rp60,000,000,000.

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

Uang muka kontraktor (lanjutan)

Pada tanggal 13 November 2023, Perusahaan melakukan perubahan dalam perjanjian dengan SKU yaitu:

1. Pekerjaan proyek yang sebelumnya untuk *Green Valley* menjadi untuk pembangunan *Green Valley* 1 dan *Green Valley* 2.
2. Perubahan harga proyek yang sebelumnya Rp60.000.000.000 menjadi Rp132.737.516.893.
3. Pelaksanaan proyek sebelumnya adalah 36 (tiga puluh enam) bulan menjadi 22 (dua puluh dua) bulan sejak serah terima lahan lokasi proyek *Green Valley* 2 kepada SKU.

Uang muka proyek

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 2023, 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, dan telah diterima oleh Perusahaan pada tanggal 27 Maret 2023.

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)

Contractor advances (continued)

On November 13, 2023, the Company made changes to the agreement with SKU, such as follows:

1. *The project work previously for Green Valley became for the construction of Green Valley 1 and Green Valley 2.*
2. *Changes in total costs of project from Rp60,000,000,000 becomes Rp132,737,516,893.*
3. *Implementation of the previous project was 36 (thirty six) months to become 22 (twenty two) months from the handover of Green Valley 2 land for project location to SKU.*

Advance for project

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, 2023, the Company and KSWN agreed to terminate the operational cooperation agreement whereby KSWN required to refund all of the funds invested by the Company of Rp3,151,211,021, and the refund has been received by the Company on March 27, 2023.

8. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

8. INVESTMENT PROPERTY

This account consists of:

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
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, 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 the legal rights under Right to Use Build Certificate that will expire between 2024 and 2034.

KNM memiliki hak pakai 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 sampai dengan tahun 2031.

KNM has land on right of use 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 up to 2031.

Manajemen Perusahaan 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 (Catatan 2).

The Company's management believes that it is likely that the renewal of land on rights will not be obtained, therefore the land on rights are depreciated for 20 (twenty) years according to the term of the certificate (Note 2).

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

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/2024 tanggal 26 Januari 2023. Properti investasi berupa tanah yang dimiliki oleh KNM seluas 6.895 meter persegi dengan menggunakan nilai pasar.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, properti investasi berupa tanah milik KNM sebesar
6.895 meter persegi dinyatakan sebesar Rp105.493.000.000 yang merupakan nilai wajar pada tanggal penilaian.

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 pasar.

8. INVESTMENT PROPERTY (continued)

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/2024 dated January 26, 2024. Investment property about a land which is owned by KNM covering an area 6,895 square meters using a market value.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 investment property in the form of land owned by KNM amounting to 6,895 square meters was stated at Rp105,493,000,000 which is the fair value at the appraisal date.

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.

9. ASET TETAP – NETO / *9. FIXED ASSETS - NET*

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

	30 September / September 30, *2024*					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ penyesuaian/ *Adjustment/ reclassification*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Kepemilikan langsung						*Direct ownership*
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	*Landrights*
Bangunan	4.362.940.875	-	-	-	4.362.940.875	*Buildings*
Peralatan kantor	2.075.578.063	85.537.950	-	-	2.161.116.013	*Office equipment*
Peralatan proyek	826.500.866	58.600.806	-	-	885.101.672	*Project equipment*
Kendaraan	2.966.495.454	-	-	-	2.966.495.454	*Vehicles*
Sub-jumlah	**11.032.040.258**	**144.138.756**			**11.176.179.014**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	2.938.809.817	67.240.066	-	-	3.006.049.883	*Office space*
Jumlah harga perolehan	**13.970.850.075**	**211.378.822**	**-**	**-**	**14.182.228.897**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan						***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung						*Direct ownership*
Hak atas tanah	513.670.208	30.019.687	-	-	543.689.895	*Landrights*
Bangunan	761.774.180	327.220.569	-	-	1.088.994.749	*Buildings*
Peralatan kantor	1.571.081.323	164.059.129	-	-	1.735.140.452	*Office equipment*
Peralatan proyek	488.565.455	123.282.828	-	-	611.848.283	*Project equipment*
Kendaraan	619.026.108	214.354.801	-	-	833.380.909	*Vehicles*
Sub-jumlah	**3.954.117.274**	**858.937.014**	**-**	**-**	**4.813.054.288**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	2.326.081.362	606.236.171	-	-	2.932.317.533	*Office space*
Jumlah akumulasi penyusutan	**6.280.198.636**	**1.465.173.185**	**-**	**-**	**7.745.371.821**	***Total accumulated depreciation***
Nilai buku neto	**7.690.651.439**				**6.436.857.076**	***Net book value***

	31 Desember / December *31, 2023*					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ penyesuaian/ *Adjustment/ reclassification*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Kepemilikan langsung						*Direct ownership*
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	*Landrights*
Bangunan	922.468.793	-	-	3.440.472.079	4.362.940.875	*Buildings*
Peralatan kantor	1.941.263.225	134.314.841	-	-	2.075.578.063	*Office equipment*
Peralatan proyek	785.423.116	41.077.750	-	-	826.500.866	*Project equipment*
Kendaraan	966.495.454	2.000.000.000	-	-	2.966.495.454	*Vehicles*
Sub-jumlah	**5.416.175.588**	**2.175.392.591**	**-**	**3.440.472.079**	**11.032.040.258**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	3.146.414.074	-	-	(207.604.257)	2.938.809.817	*Office space*
Jumlah harga perolehan	**8.562.589.662**	**2.175.392.591**	**-**	**3.232.867.822**	**13.970.850.075**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan						***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung						*Direct ownership*
Hak atas tanah	473.643.958	40.026.250	-	-	513.670.208	*Landrights*
Bangunan	325.480.093	436.294.087	-	-	761.774.180	*Buildings*
Peralatan kantor	1.241.742.733	329.338.590	-	-	1.571.081.323	*Office equipment*
Peralatan proyek	350.343.213	138.222.242	-	-	488.565.455	*Project equipment*
Kendaraan	308.689.253	310.336.855	-	-	619.026.108	*Vehicles*
Sub-jumlah	**2.699.899.250**	**1.254.218.024**	**-**	**-**	**3.954.117.274**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	1.453.944.224	872.137.139	-	-	2.326.081.362	*Office space*
Jumlah akumulasi penyusutan	**4.153.843.474**	**2.126.355.163**	**-**	**-**	**6.280.198.636**	***Total accumulated depreciation***
Nilai buku neto	**4.408.746.188**				**7.690.651.439**	***Net book value***

9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp1.465.173.185 dan Rp2.126.355.163 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 25).

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, 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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, aset tetap Grup berupa kendaraan diasuransikan berdasarkan paket polis asuransi dengan nilai pertanggungan sebesar Rp4.268.518.818. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan risiko atas aset tetap yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, 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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan masing-masing adalah sebesar Rp459.783.097 dan Rp510.076.945.

Berdasarkan penelaahan atas jumlah aset yang dapat diperoleh kembali, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mungkin menimbulkan indikasi penurunan nilai aset tetap masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

9. FIXED ASSETS - NET (continued)

Depreciation expenses for the years ended September 30, 2024 and December 31, 2023 amounted to Rp998.490.654 and Rp2,126,355,163, respectively, were charged as part of general and administrative expenses (Note 25).

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 landrights 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 landrights is most likely not obtained, so the landrights are depreciated for 20 (twenty) years in accordance with the term of the certificate.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 the Group's fixed assets in the form of vehicles are insured based on the insurance policy package with the sum insured Rp4,268,518,818, respectively. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible risks to the insured fixed assets.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 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 September 30, 2024 and December 31, 2023 fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to Rp459,783,097 and Rp510,076,945, 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 September 30, 2024 and December 31, 2023 respectively.

10. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN / *10. LAND FOR DEVELOPMENT*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Tanah yang belum dikembangkan	60.787.360.000	60.787.360.000	*Land for development*
Bea perolehan tanah dan perijinan	831.744.750	241.368.000	*Land acquisition and permit*
Jumlah	**61.619.104.750**	**61.028.728.000**	***Total***

10. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023, tanah yang belum dikembangkan milik Perusahaan sebesar Rp14.500.000.000 direklasifikasi ke persediaan seiring dengan intensi manajemen untuk mengembangkannya pada tahun 2024 (Catatan 6).

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 Interim diterbitkan.

APB, entitas anak langsung, 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 APB 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 APB, sedangkan sisanya seluas 16.191 meter persegi masih dalam proses sertifikasi hingga Laporan Keuangan Interim ini diterbitkan.

10. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

As of December 31, 2023, the Company's land for development amounting to Rp14,500,000,000 reclassified to inventories inline with management's intention to developed in 2024 (Note 6).

SPB, a direct subsidiary, has a land of 891,172 square meters of 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 Landrights 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 under the process of certification until the consolidated financial statement issued.

APB, a direct subsidiary 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 Landrights from the landowner to APB 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 APB, while the remaining area of 16,191 square meters is still under the certification process until this consolidated financial statement issued.

11. UTANG USAHA

11. TRADE PAYABLES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 September/ *September 30,* 2024	**31 Desember/ *December 31*, 2023**	
PT Downstream Indonesia	108.728.242	99.401.292	*PT Downstream Indonesia*
Andreas Gunawan	16.981.460	-	*Andreas Gunawan*
CV Archindo	13.298.355	-	
PT Solusi Konsultasi Nusantara	9.800.000	-	*PT Solusi Konsultasi Nusantara*
CV Depo Cat	9.498.825	-	*CV Depo Cat*
PT Tiki Balikpapan	156.578	-	*PT Tiki Balikpapan*
Lain-lain	42.726.233	44.468.992	*Others*
Jumlah	**201.189.693**	**143.870.284**	***Total***

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

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Lancar	103.065.414	51.578.940	*Current*
Jatuh tempo:			*Overdue:*
1-30 hari	54.364.121	65.212.646	*1-30 days*
31-60 hari	-	300.000	*31-60 days*
61-90 hari	-	-	*61-90 days*
Lebih dari 90 hari	43.760.158	26.778.698	*More than 90 days*
Jumlah	**201.189.693**	**143.870.284**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, semua utang usaha merupakan utang Grup kepada pemasok dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 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:*

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Pihak ketiga	112.576.453	109.158.493	*Third parties*
Pihak berelasi (Catatan 29)	63.024.000	120.886.068	*Related parties (Note 29)*
Jumlah	**175.600.453**	**230.044.561**	***Total***

13. PERPAJAKAN / *13. TAXATION*

a. Utang pajak / *a. Taxes payable*

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

	30 September/ September 30, 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Pajak pertambahan nilai	192.316.945	507.375.328	*Value-added tax*
Pajak penghasilan:			*Income taxes:*
Pasal 21	95.714.102	166.714.841	*Article 21*
Pasal 4(2)	36.643.023	93.509.468	*Article 4(2)*
Pasal 23	1.346.706	344.197	*Article 23*
Pasal 29	-	22.149.380	*Article 29*
Jumlah	**326.020.776**	**790.093.214**	***Total***

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

b. Pajak tangguhan / ***b. 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.

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

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak ("STP") atas keterlambatan penyampaian SPT masa untuk tahun 2020 dan 2023 sebesar Rp1.400.821. Perusahaan telah melunasi seluruh STP pada tahun 2023.

As of December 31, 2023, the Company received several Tax Collection Letters ("STP") for late submission of periodic SPT for 2020 and 2023 with totally amounting to Rp1,400,821. The Company has fully-paid the entire STP in 2023.

d. Pengampunan pajak / ***d. 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 sebagai tambahan modal disetor (Catatan 21).

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, the Company recognized cash amounted to Rp102,099,450 as additional paid-in capital (Note 21).

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

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Jasa tenaga ahli	-	219.290.000	*Professional services*
Lain-lain	-	112.354.397	*Others*
Jumlah	**-**	**331.644.397**	***Total***

15. UANG MUKA PELANGGAN / *15. ADVANCES FROM CUSTOMERS*

Akun ini merupakan uang muka dari pelanggan atas penjualan unit proyek *Green Valley* dan *The Green Condovilla.* Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, uang muka pelanggan masing-masing sebesar Rp27.625.925.546 dan Rp15.242.585.249.

This account represents advances from customers from sales of unit of Green Valley and The Green Condovilla project. As of September 30, 2024 and December 31, 2023 advances from customers amounting to Rp27.625.925.546 and Rp15,242,585,249, respectively.

16. UTANG BANK / *16. BANK LOAN*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk	17.420.000.000	24.170.000.000	*PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(2.250.000.000)	(9.000.000.000)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**15.170.000.000**	**15.170.000.000**	***Long term portion***

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") / *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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. UTANG 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 2023. 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 22 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, 2023. 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 22, 2026. The interest rate is 12.00% per annum.

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

1. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu lokasi berikut bangunan Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik), 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 usaha atas 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, antara lain sebagai berikut:

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)

1. *3 (three) parcels of land in one location including the Rusunami building (Simple Flats) and its 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 the ownership documents as follows:*
   - *HGB No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
   - *HGB No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
   - *HGB No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
2. *Trade 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 binding and commits not to do the things listed below without prior written approval from BNI, among others as follows:

1. *Enter into a merger, or consolidate with another company.*
2. *Conducting acquisition/takeover of assets which belong 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. *Allow other parties to use the Company to support 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. UTANG BANK (lanjutan)

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

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, antara lain sebagai berikut: (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.

16. BANK LOAN (continued)

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

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, among others as follows: (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.

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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, antara lain sebagai berikut: (lanjutan)

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").

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 30 September 2024, Perusahaan telah memenuhi rasio tersebut.

Pada tahun 2023, Perusahaan belum dapat mempertahankan rasio keuangan DSCR yang diminta oleh BNI. Namun pihak BNI sudah memberikan instruksi untuk memperbaiki rasio tersebut sampai dengan beberapa tahun mendatang dan tidak meminta untuk dilakukannya pelunasan dipercepat akibat hal tersebut sesuai dengan Surat Peringatan I No. BLM/2/096/R.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 atas fasilitas pinjaman tersebut masing-masing adalah sebesar Rp4.500.000.000 dan Rp9.000.000.000.

16. BANK LOAN (continued)

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

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, among others as follows: (continued)

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").

Loan agreements required the Company to maintain certain financial ratios, which were current ratio, Debt to Equity Ratio ("DER") and Debt Service Coverage Ratio ("DSCR"). As of September 30, 2024, the Company has complied with these ratio.

In 2023, the Company is unable to maintain the DSCR financial ratio required by BNI. However, BNI has given instructions to improve this ratio for the next following years and has not asked for accelerated repayment as a result of this breachy ratio as stated in the Warning Letter I No. BLM/2/096/R.

The loan repayments for the years ended September 30, 2024 and September 30, 2023 for the loan facilities amounted to Rp4.500.000.000 and Rp9,000,000,000, respectively.

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

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

17. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY

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

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan) / *17. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY (continued)*

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan mencatat penyisihan liabilitas imbalan pasca kerja berdasarkan perhitungan aktuaris independen, yang dilakukan oleh KKA Marcell Pryadarshi Soepono, aktuaris independen yang masing-masing laporannya No. 0104/II/KKA-MPS/2024/RPT tertanggal 13 Februari 2024 dan No. 0094/II/KKA-MPS/2024/RPT tertanggal 1 Februari 2023 dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

As of December 31, 2023, the Company recorded allowance for post-employment benefits liability based on an independent actuary calculation, which was conducted by KKA Marcell Pryadarshi Soepono, independent actuary which reports were respectively No. 0104/II/KKA-MPS/2024/RPT dated February 13, 2024 andNo. 0094/II/KKA-MPS/2024/RPT dated February 1, 2023 with the following assumptions:

	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Tingkat diskonto	6,90%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	*Salary increase rate*
Tabel mortalitas	TMI-IV	*Mortality table*
Usia pensiun normal	56 Tahun/ *Years*	*Normal retirement age*

Rincian beban imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

Details of post-employment benefits expense were as follows:

	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Beban jasa kini	316.918.030	*Current service cost*
Beban bunga	78.851.530	*Interest cost*
Jumlah	**395.769.560**	***Total***

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the post-employment benefits liability are as follows:

	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Saldo awal	1.065.561.213	*Beginning balance*
Beban imbalan pasca kerja (Catatan 25)	395.769.560	*Post-employment benefits expense (Note 25)*
Kerugian komprehensif lain	9.752.294	*Other comprehensive loss*
Sub-jumlah	1.471.083.067	*Sub-total*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(67.500.000)	*Less current Maturities*
Bagian jangka panjang	**1.403.583.067**	***Long-term portion***

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan) / *17. POST EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY (continued)*

Sensitivitas liabilitas imbalan pasca kerja terhadap perubahan asumsi utama adalah sebagai berikut:

The sensitivity of the post-employment benefits liability to changes in key assumptions are as follows:

	31 Desember/ *December 31,* 2023		
	Liabilitas Imbalan Pasca Kerja/ *Post-Employment Benefits Liabilities*	**Beban Jasa Kini/ *Current Service Cost***	
Penurunan tingkat diskonto 1%	1.185.752.839	317.787.953	*Discount rate decrease 1%*
Penurunan tingkat kenaikan gaji 1%	956.024.204	251.625.413	*Salary increment rate decrease 1%*
Peningkatan tingkat diskonto 1%	963.059.245	251.994.837	*Discount rate increase 1%*
Peningkatan tingkat kenaikan gaji 1%	1.192.475.765	317.974.953	*Salary increment rate increase 1%*

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 30 September 2024 dan 30 September 2023 adalah sebagai berikut:

The maturity profile of post-employment benefits liability as of September 30, 2024 and September 30, 2023 are as follows:

	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Dalam jangka waktu 12 bulan	67.500.000	*WithIn the next 12 months*
Antara 1 tahun dan 5 tahun	112.303.475	*Between 1 year to 5 years*
Antara 5 tahun dan 10 tahun	5.983.024.730	*Between 5 years to 10 years*
Lebih dari 10 tahun	19.742.888.782	*More than 10 years*
Jumlah	**25.905.716.987**	***Total***

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

Berikut adalah pembayaran utang pembiayaan konsumen atas perolehan kendaraan berdasarkan perjanjian pembiayaan konsumen antara Perusahaan dengan PT BCA Finance:

The following are future consumer financing payable for vehicle acquisition based on the consumer financing agreement between the Company and PT BCA Finance:

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
PT BCA Finance	630.396.649	991.147.249	*PT BCA Finance*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(11.789.959)	(372.540.559)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**618.606.690**	**618.606.690**	***Long-term portion***

Tingkat suku bunga utang pembiayaan konsumen bekisar antara 6,83% sampai dengan 13,46%.

The consumer financing payables interest rate are ranging from 6.83% to 13.46%.

19. LIABILITAS SEWA / *LEASE LIABILITIES*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Sewa	39.211.617	647.215.070	*Lease*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(39.211.617)	(647.215.070)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**-**	**-**	***Long-term portion***

Transaksi sewa ruang 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 rental office space 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 liabilitas sewa Grup adalah sebagai berikut: / *The movements of Group's lease liabilities were as follows:*

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31,* 2023	
Saldo awal	647.215.070	1.792.051.237	*Beginning balance*
Penyesuaian	-	17.185.614	*Adjustment*
Modifikasi sewa	-	(207.604.257)	*Lease modification*
Pembayaran	(608.003.453)	(954.417.524)	*Payment*
Saldo akhir	**39.211.617**	**647.215.070**	***Ending balance***

20. MODAL SAHAM / *SHARE CAPITAL*

Berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebagai berikut:

Based on the report from Stock Administration Bureau, the detail of the Company's shares ownership as of September 30, 2024 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	79.315.334.000	55,47%	1.586.306.680.000	*PT Visi Kota Indonesia*
Masyarakat	63.684.718.060	44,53%	1.273.694.361.200	*Public*
Jumlah	**143.000.052.060**	**100,00%**	**2.860.001.041.200**	***Total***

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

	Jumlah saham/ Number of shares	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	7.150.002.603	*Balance as of December 31, 2023*
Penambahan modal saham dari pelaksanaan waran seri I	-	*Additional share capital from exercise of warrants series I*
Saldo pada tanggal 30 September 2024	**7.150.002.603**	***Balance as of September 30, 2024***

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

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

The detail of the Company's shares ownership as of December 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	44,98%	79.315.334.000	*PT Visi Kota Indonesia*
Masyarakat	3.184.235.903	44,53%	63.684.718.060	*Public*
Jumlah	**7.150.002.603**	**100,00%**	**143.000.052.060**	***Total***

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

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

Details of additional paid-in capital are as follows:

	Jumlah/ *Amount*	
Pengampunan pajak (Catatan 13f)	102.099.450	*Tax amnesty (Note 13f)*
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham	172.000.000.000	*Additional paid-in capital related to Initial Public Offering of shares*
Biaya emisi terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham	(3.203.967.049)	*Emission costs related to Initial Public Offering of shares*
Jumlah	168.898.132.401	*Total*
Pelaksanaan waran seri I	11.130	*Warrant series I exercise*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	168.898.143.531	*Balance as of December 31, 2020*
Pelaksanaan waran seri I	147.315	*Warrant series I exercise*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	168.898.290.846	*Balance as of December 31, 2021*
Pelaksanaan waran seri I	19.110	*Warrant series I exercise*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	168.898.309.956	*Balance as of December 31, 2022*
Pelaksanaan waran seri I	95.760	*Warrant series I exercise*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	168.898.405.716	*Balance as of December 31, 2023*
Pelaksanaan waran seri I	-	*Warrant series I exercise*
Saldo pada tanggal 30 September 2024	**168.898.405.716**	***Balance as of September 30, 2024***

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.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp168.898.405.716 dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor - Neto"

The excess amount received from the stock issuance over its nominal value amounting to Rp168.898.405.716 was recorded in the "Additional Paid-in Capital - Nets" account.

22. PENDAPATAN / *22. REVENUES*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Penjualan rusunami	11.248.303.087	33.010.845.423	*Flats sales*
Penjualan ruko	-	865.454.545	*Shophouse sales*
Penjualan perumahan	-	3.959.099.099	*Residence sales*
Pendapatan pengelolaan lingkungan	1.858.947.930	1.446.342.192	*Environmental management revenue*
Retur Penjualan	-	(1.465.693.592)	*Sales Return*
Jumlah	**13.107.251.017**	**37.816.047.667**	***Total***

Sampai dengan tanggal 30 September 2024 dan 30 September 2023, secara kumulatif masing-masing jumlah unit yang telah terjual dan sudah serah terima adalah sebanyak 43 dan 115 unit.

As of September 30, 2024 and September 30, 2023, 41 units and 104 units have been sold and received by the customers cumulatively and 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.

Seluruh pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

All of revenues were made 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:

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Penjualan rusunami, ruko dan perumahan (Catatan 6)	9.988.613.381	23.712.493.187	*Sales flat house, shophouse and residences (Note 6)*
Pendapatan pengelolaan lingkungan	1.048.449.367	929.542.936	*Environmental management revenue*
Jumlah	**11.037.062.748**	**24.642.036.123**	***Total***

Sepanjang tahun berjalan, tidak terdapat transaksi dengan pemasok yang nilai transaksinya melebihi 10% dari pendapatan.

During the year, there were no individual suppliers whose transaction value exceeded 10% of the revenues.

Seluruh beban pokok pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

All of cost of revenues were made to third parties.

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

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Komisi penjualan	1.058.349.894	1.100.980.119	*Sales comissions*
Iklan, reklame dan promosi	919.578.087	1.082.516.295	*Advertising, billboards and promotions*
Pameran	787.368.907	384.885.940	*Exhibition*
Perjalanan dinas	212.105.219	50.077.300	*Business trips*
Jumlah	**2.977.402.107**	**2.618.459.654**	***Total***

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

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Gaji dan tunjangan	8.070.655.005	6.614.966.933	*Salaries and allowance*
Penyusutan (Catatan 9)	1.397.995.561	1.386.286.612	*Depreciation (Note 9)*
Pajak dan retribusi	620.282.602	824.038.713	*Taxes and retribution*
Listrik dan air	608.116.631	487.920.640	*Electricity and water*
Perjalanan dinas	513.663.680	391.602.667	*Business trips*
Jasa tenaga ahli	402.069.334	325.858.871	*Professional services*
Sumbangan	346.604.441	307.203.494	*Donation*
Perbaikan dan pemeliharaan	141.799.986	105.619.320	*Repair and maintenance*
Asuransi	113.854.922	70.004.103	*Insurance*
Perlengkapan kantor	45.625.300	41.724.850	*Office supplies*
Telepon dan internet	30.029.279	17.501.922	*Telephone and internet*
Sewa	21.267.207	6.583.427	*Rent*
Pengiriman	10.078.458	11.776.050	*Delivery*
Penyisihan Piutang	-	1.297.580.006	*Allowance for receivables*
Lain-Lain	371.176.911	542.830.225	*Others*
Rounding	5.459	(29.638)	*Rounding*
Jumlah	**12.693.224.776**	**12.431.468.195**	***Total***

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

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Penghasilan dari denda dan pembatalan	706.276.885	175.999.050	*Income from fines and cancellation*
Pemulihan penyisian piutang	878.792.713	-	*Recoverable of allowance for receivables*
Beban lainnya	-	(65.056.870)	*Other expenses*
Jumlah - neto	**1.585.069.598**	**110.942.180**	***Total - net***

27. PENGHASILAN KEUANGAN / *27. FINANCE INCOME*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Beban jasa giro	251.314.309	33.476.878	*Interest current accounts*

28. BEBAN KEUANGAN / *28. FINANCE COSTS*

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Bunga - sewa	112.866.929	48.846.439	*Interest - rent*
Administrasi bank	78.073.674	33.501.635	*Bank administration*
Jumlah	**190.940.603**	**82.348.074**	***Total***

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI / *29. BALANCES 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 Liabilitas yang Bersangkutan/ *Percentage to Balance of Liabilities Concerned*		
	30 September/ *September 30,* 2024	**31 Desember/ *December 31*, 2023**	30 September/ *September 30,* 2024	**31 Desember/ *December 31*, 2023**	
Utang non-usaha					***Non-trade payables***
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	63.024.000	109.542.869	0,13%	0,25%	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	-	11.343.199	0,00%	0,02%	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**63.024.000**	**120.886.068**	**0,13%**	**0,27%**	***Total***
Liabilitas sewa					***Lease liabilities***
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	39.211.618	384.874.940	0,08%	0,87%	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	-	262.340.130	0,00%	0,59%	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**39.211.618**	**647.215.070**	**0,08%**	**1,46%**	***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*	Utang non-usaha, liabilitas sewa/ *Non-trade payables, 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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The carrying amounts and estimated fair values of the Group's financial instruments recorded in the consolidated statement of financial position as of September 30, 2024 and December 31, 2023 were as follows:

	30 September/ *September 30,* 2024		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan			***Financial assets***
Kas dan bank	10.438.983.240	10.438.983.240	*Cash and banks*
Piutang usaha - neto	14.626.026.178	14.626.026.178	*Trade receivables - net*
Piutang non-usaha - neto	35.273.662	35.273.662	*Non-trade receivables - net*
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	83.964.880	83.964.880	*Other non-current assets - rent deposit*
Jumlah aset keuangan	**25.184.247.960**	**25.184.247.960**	***Total financial assets***
Liabilitas keuangan			***Financial liabilities***
Utang usaha	201.189.693	201.189.693	*Trade payables*
Utang non-usaha	175.600.453	175.600.453	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	*Accrued expenses*
Utang pembiayaan konsumen	618.606.690	618.606.690	*Consumer financing payable*
Utang bank	2.250.000.000	2.250.000.000	*Bank loan*
Liabilitas sewa	39.211.617	39.211.617	*Lease liabilities*
Utang deposit	232.668.440	232.668.440	*Deposit payables*
Jumlah liabilitas keuangan	**2.898.670.203**	**2.898.670.203**	***Total financial liabilities***

	31 Desember/*December 31,* 2023		
	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan			***Financial assets***
Kas dan bank	14.235.799.771	14.235.799.771	*Cash and banks*
Piutang usaha - neto	18.241.377.371	18.241.377.371	*Trade receivables - net*
Piutang non-usaha - neto	2.723.189.436	2.723.189.436	*Non-trade receivables - net*
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	39.375.000	39.375.000	*Other non-current assets - rent deposit*
Jumlah aset keuangan	**35.239.741.578**	**35.239.741.578**	***Total financial assets***
Liabilitas keuangan			***Financial liabilities***
Utang usaha	143.870.284	143.870.284	*Trade payables*
Utang non-usaha	230.044.561	230.044.561	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	331.644.397	331.644.397	*Accrued expenses*
Utang pembiayaan konsumen	991.147.249	991.147.249	*Consumer financing payable*
Utang bank	24.170.000.000	24.170.000.000	*Bank loan*
Liabilitas sewa	647.215.070	647.215.070	*Lease liabilities*
Utang deposit	216.478.299	216.478.299	*Deposit payables*
Jumlah liabilitas keuangan	**26.730.399.860**	**26.730.399.860**	***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, utang bank, dan liabilitas sewa (jangka pendek) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- Nilai tercatat dari utang jangka panjang berupa utang deposit, labilitas sewa - jangka panjang, utang pembiayaan konsumen dan utang 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 loan, and lease liabilities (short-term) approaching their carrying values because they are short-term.*
- *Carrying value of long-term liabilities including deposit payable, lease liabilities - long-term, consumer financing payable and bank loan is approximate their fair value because floating interest rate from these financial instruments depends on adjustment of incremental interest rate.*

31. (RUGI) LABA PER SAHAM DASAR

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

31. BASIC (LOSS) EARNING PER SHARES

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

	30 September/ *September 30,* 2024	**30 September/ *September 30,* 2023**	
(Rugi) laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	(12.317.446.808)	(2.656.328.444)	*Net (loss) profit attributable to the Company*
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	7.150.002.346	7.150.002.346	*Weighted average number of outstanding ordinary shares*
(Rugi) laba per saham	**(1.72)**	**(0,37)**	***(Loss) earnings per share***

Perusahaan tidak memiliki efek yang bersifat dilutif pada tanggal 30 September 2024 dan 30 September 2023.

The Company has no dilutive effects as of September 30, 2024 and September 30, 2023.

32. SEGMEN OPERASI

32. OPERATING SEGMENT

	30 September/ *September 30,* 2024			
	Pengembang/ *Developer*	**Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management***	**Jumlah/ *Total***	
PENDAPATAN	11.248.303.087	1.858.947.930	13.107.251.017	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(9.988.613.381)	(1.048.449.367)	(11.037.062.748)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**1.259.689.706**	**810.498.563**	**2.070.188.269**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan dan pemasaran	(2.975.212.607)	(2.189.500)	(2.977.402.107)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	(11.417.076.041)	(1.276.148.735)	(12.693.224.776)	*General and administrative expenses*
RUGI USAHA	**(13.132.598.942)**	**(1.278.338.235)**	**(13.600.438.614)**	***LOSS FROM OPERATIONS***

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

	30 September/ *September 30,* 2024			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management*	Jumlah/ *Total*	
Penghasilan lain-lain - neto	1.525.754.970	59.314.628	1.585.069.598	*Other income - net*
Penghasilan keuangan	250.427.080	887.229	251.314.309	*Finance income*
Beban keuangan	(173.478.767)	(17.461.836)	(190.940.603)	*Finance cost*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(11.529.895.659)**	**(425.099.651)**	**(11.954.995.310)**	***LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE***
Pajak final	(364.418.054)	-	(364.418.054)	*Final tax*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN				***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(11.894.313.713)**	**(425.099.651)**	**12.319.413.364**	***INCOME TAX EXPENSES***
RUGI NETO TAHUN BERJALAN	**(11.894.313.713)**	**(425.099.651)**	**12.319.413.364**	***NET LOSS FOR THE YEAR***
INFORMASI LAINNYA				***OTHER INFORMATIONS***
Aset segmen				*Segment assets*
Liabilitas segmen				*Segment liabilities*
Penyusutan				*Depreciation*

	30 September/ *September 30,* 2023			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management*	Jumlah/ *Total*	
PENDAPATAN	**36.369.747.775**	**1.446.299.892**	**37.816.047.667**	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(23.712.493.187)**	**(929.542.936)**	**(24.642.036.123)**	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**12.657.254.588**	**516.756.956**	**13.174.011.544**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan dan pemasaran	(2.617.209.654)	(1.250.000)	(2.618.459.654)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	(11.807.090.701)	(624.377.494)	(12.431.468.195)	*General and administrative expenses*
LABA USAHA	**(1.767.045.767)**	**(108.870.538)**	**(1.875.916.305)**	***PROFIT FROM OPEARTIONS***
Penghasilan lain-lain - neto	75.072.756	35.869.424	110.942.180	*Other income - net*
Penghasilan keuangan	31.949.221	1.527.657	33.476.878	*Finance income*
Beban keuangan	(68.395.299)	(13.952.775)	(82.348.074)	*Finance cost*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(1.728.419.089)**	**(85.426.232)**	**(1.813.845.321)**	***PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE***
Pajak final	(842.779.722)	-	(842.779.722)	*Final tax*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(2. 2.571.198.811)**	**(85.426.232)**	**(2.656.625.043)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-	-	***INCOME TAX EXPENSES***
RUGI NETO TAHUN BERJALAN	**(2. 2.571.198.811)**	**(85.426.232)**	**(2.656.625.043)**	***NET LOSS 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:

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
KNM	78.610.668	79.283.358	*KNM*
SPB	20.293.025	21.950.387	*SPB*
APB	23.996.440	24.512.566	*APB*
Jumlah	**122.900.133**	**125.746.311**	***Total***

Kepentingan non-pengendali atas jumlah (rugi) penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan dari entitas anak adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
KNM	(295.778)	15.161	*KNM*
SPB	(1.546.727)	-	*SPB*
APB	(124.053)	281.438	*APB*
Jumlah	**(1.966.556)**	**296.599**	***Total***

Mutasi kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

The movement of non-controlling interests were as follows:

	30 September/ *September 30,* 2024	30 September/ *September 30,* 2023	
Saldo awal	124.866.690	126.042.910	*Beginning balance*
Modal saham atas kepemilikan non-pengendali	-	-	*Share capital of non-controlling interest*
(Rugi) laba neto tahun berjalan	(1.966.556)	296.599	*Net (loss) income for the year*
Saldo akhir	**122.900.134**	**125.746.311**	***Ending balance***

34. SALDO LABA DICADANGKAN DAN DIVIDEN TUNAI / *34. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS AND CASH DEVIDEND*

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.

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 reserve.

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 dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun 2019.

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 the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year 2019.

34. SALDO LABA DICADANGKAN DAN DIVIDEN TUNAI (lanjutan)

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 dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun 2018.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, 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 7 Juli 2022, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai untuk tahun buku 2021 sebesar Rp786.500.186.

34. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS AND CASH DEVIDEND (continued)

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 the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year 2018.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, 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 July 7, 2022, the shareholders of the Company approved to distribute cash dividend for 2021 amounting to Rp786,500,186.

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.

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.

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan menderita 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 penjualan dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi, otorisasi transaksi nasabah dan meminta uang muka dari pelanggan serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi saldo piutang tak tertagih.

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.

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 controls credit risk by selling to other parties with credibility, establishing verification policies, authorizing customer transactions, requesting advances from customers, and periodically monitoring the collectibility of receivables to reduce of bad debt receivables.

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

Risiko kredit (lanjutan) / ***Credit risk (continued)***

Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023:

The table below shows the Group's maximum exposure related to credit risk as of September 30, 2024 and December 31, 2023:

	30 September/ *September 30,* 2024	31 Desember/ *December 31*, 2023	
Kas dan bank	10.438.983.240	14.235.799.771	*Cash and banks*
Piutang usaha	14.626.026.178	18.241.377.371	*Trade receivables*
Piutang non-usaha	35.273.662	2.723.189.436	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	44.375.000	39.375.000	*Other non-current asset - rent deposit*
Jumlah	**25.144.658.080**	**35.239.741.578**	***Total***

Risiko likuiditas / ***Liquidity risk***

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.

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.

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

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

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.
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.

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.

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.

	30 September/ *September 30,* 2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year*	Jumlah/ *Total*	
Utang usaha	201.189.693	-	201.189.693	*Trade payables*
Utang non-usaha	175.600.453	-	175.600.453	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	*Accrued expenses*
Utang bank	2.250.000.000	15.170.000.000	17.420.000.000	*Bank loan*
Liabilitas sewa	39.211.617	-	39.211.617	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	11.789.959	618.606.690	630.396.649	*Consumer financing payable*
Utang deposit	-	232.668.440	232.668.440	*Deposit payable*
Jumlah	**2.677.791.722**	**16.021.275.130**	**18.699.066.852**	***Total***

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

Risiko likuiditas (lanjutan) / ***Liquidity risk (continued)***

	31 Desember/ *December 31,* 2023			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	**Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year***	**Jumlah/ *Total***	
Utang usaha	143.870.284	-	143.870.284	*Trade payables*
Utang non-usaha	230.044.561	-	230.044.561	*Non-trade payables*
Biaya yang masih harus dibayar	331.644.397	-	331.644.397	*Accrued expenses*
Utang bank	9.000.000.000	15.170.000.000	24.170.000.000	*Bank loan*
Liabilitas sewa	647.215.070	-	647.215.070	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	372.540.559	618.606.690	991.147.249	*Consumer financing payable*
Utang deposit	-	216.478.299	216.478.299	*Deposit payable*
Jumlah	**10.725.314.871**	**16.005.084.989**	**26.730.399.860**	***Total***

Risiko tingkat suku bunga / ***Interest rate risk***

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

Interest rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposures that are affected by interest rate risk are mainly related to cash and banks, lease liabilities,consumer financing payable and bank loan.

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

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

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

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

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:

	30 September/ *September 30,* 2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	**Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year***	**Jumlah/ *Total***	
Utang bank	2.250.000.000	15.170.000.000	17.420.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	11.789.959	618.606.690	630.396.649	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	39.211.617	-	39.211.617	*Lease liabilities*
Jumlah	**2.301.001.576**	**15.788.606.690**	**18.089.608.266**	***Total***

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: (lanjutan)

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

	31 Desember/*December 31,* 2023			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ *Less than 1 (one) year*	**Lebih dari 1 (satu) tahun/ *More than 1 (one) year***	**Jumlah/ *Total***	
Utang bank	9.000.000.000	15.170.000.000	24.170.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	372.540.559	618.606.690	991.147.249	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	647.215.070	-	647.215.070	*Lease liabilities*
Jumlah	**10.019.755.629**	**15.788.606.690**	**25.808.362.319**	***Total***

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.

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.

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 atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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 years ended September 30, 2024 and December 31, 2023.

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. Informasi tambahan tentang aktivitas non-kas yang signifikan adalah sebagai berikut:

a. Additional information about significant non-cash activities was as follows:

	30 September/ *September 30,* 2024	**30 September/ *September 30,* 2023**	
Penambahan aset tetap	-	-	*Additional of fixed assets*

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

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

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

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

	1 Januari 2024/ *January 1, 2024*	Arus Kas/ *Cash Flow*	Transaksi non kas/ *Non-cash transactions*	30 September 2024/ *September 30, 2024*	
Utang non-usaha Pihak berelasi	120.886.068	(57.862.068)	-	63.024.000	*Non-trade payables Related parties*
Utang bank	24.170.000.000	(6.750.000.000)	-	17.420.000.000	*Bank loans*
Liabilitas sewa	647.215.070	(608.003.453)	-	39.211.617	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	991.147.249	(360.750.600)	-	630.396.649	*Consumer financing payable*
Hasil pelaksanaan Waran	114.000	-	-	114.000	*Proceeds in exercise of Warrant*

	1 Januari 2023/ *January 1, 2023*	Arus Kas/ *Cash Flow*	Transaksi non kas/ *Non-cash transactions*	30 September 2023/ *September 30, 2023*	
Utang non-usaha Pihak berelasi	30.057.600	26.778.909	-	56.836.509	*Non-trade payables Related parties*
Utang bank	33.170.000.000	(6.750.000.000)	-	26.420.000.000	*Bank loans*
Liabilitas sewa	1.792.051.237	(716.050.898)	-	1.076.000.339	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	296.738.831	1.008.658.539	-	1.305.397.370	*Consumer financing payable*
Hasil pelaksanaan Waran	22.750	114.000	-	136.750	*Proceeds in exercise of Warrant*

37. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

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. 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.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

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 described 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 split into each 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. To guarantee the disbursement of BNI Griya in the aforementioned conditions the Company guarantees that BNI will take over all debtors liability in which financing through BNI Griya facilities to BNI by paying the outstanding debtor obligations and also pay the remaining debtor obligations 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.

37. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN (lanjutan)

b. Pada tanggal 2 Agustus 2019, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Wulandari Bangun Laksana Tbk untuk 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 (dua) tahun sejak 1 Oktober 2022 hingga 30 September 2024. Pada tanggal 31 Mei 2024, terdapat amandemen perjanjian revisi lokasi objek sewa di lantai 3 dengan luas 96.15 meter persegi dan di lantai 6 dengan luasan 51.56 meter persegi, sehingga total kesuluruhan sewa menyewa di lantai 3 dan 6 menjadi 147.71 meter persegi terhitung sejak 1 Juni 2024 sampai dengan 30 September 2024.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

b. On August 2, 2019, the Company entered into a rental of office space 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 (two) years from October 1, 2022 to September 30, 2024. On May 31, 2024, there was an amendment to the revised agreement for the location of rental objects on the 3rd floor with an area of 96.15 square meters and on the 6th floor with an area of 51.56 square meters, so that the total rental on the 3rd and 6th floors became 147.71 square meters as of June 1, 2024. until September 30, 2024.