



**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA/*AND ITS SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM TANGGAL
30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)**

***INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF
JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2025 (AUDITED)
AND FOR SIX MONTHS PERIOD ENDED
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)***

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Financial Statements Position
June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)
 (Expressed in Rupiah unless otherwise stated)

	Halaman/ Pages	
Daftar Isi		Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 - 94	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



PT Karya Bersama Anugerah Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2026 DAN 2025
DAN UNTUK PERIODE ENAM 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 JUNE 30, 2026 AND 2025
FOR THE SIX MONTH PERIOD
ENDING ON THAT DATE
PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK AND
SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

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

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

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned below:

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

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

Declare that:

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

This statement has been made truthfully.

Balikpapan, 30 Juli / July 30, 2026


Nicholas Sumasto
Direktur Utama/ President Director
Budi Hariyanto Hartono
Direktur/ Director

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Financial Statements Position
Juni 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)
(Expressed in Rupiah unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>30 Juni / June 30, 2026</u>	<u>31 Desember / December 31, 2025</u>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	5	3.023.536.313	5.049.989.225	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - neto				Trade receivables - net
Pihak ketiga	6	79.285.693	1.415.819.637	Third parties
Piutang non-usaha				Non-trade receivables
Pihak ketiga - neto		20.221.258	-	Third parties - net
Pihak berelasi		-	1.805.625.144	Related parties
Persediaan	7	162.366.954.857	160.225.395.620	Inventories
Uang muka dan				Advances and
biaya dibayar di muka	8	7.192.658.330	37.657.863.377	prepaid expenses
Investasi Jangka Pendek		-	-	
Pajak dibayar di muka	12a	6.579.682	21.760.584	Prepaid tax
Jumlah Aset Lancar		<u>172.689.236.133</u>	<u>206.176.453.587</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang usaha - neto				Trade receivables - net
Pihak ketiga	6	4.839.906.670	4.839.906.670	Third parties
Uang muka	8	11.025.276.000	10.577.985.850	Advances
Persediaan	7	61.599.246.800	61.566.328.000	Inventories
Properti investasi	9	108.458.350.000	108.458.350.000	Investment property
Aset tetap - neto	10	8.639.585.144	9.492.322.342	Fixed assets - net
Aset tidak lancar lainnya		26.689.011.514	78.011.514	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>221.251.376.128</u>	<u>195.012.904.376</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		<u>393.940.612.261</u>	<u>401.189.357.963</u>	TOTAL ASSETS

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim
(lanjutan)
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Financial Statements Position
(continued)
June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)
(Expressed in Rupiah unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>30 Juni / June 30, 2026</u>	<u>31 Desember / December 31, 2025</u>	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	11			Trade payables
Pihak ketiga		1.542.748.165	332.939.567	Third parties
Pihak berelasi	26	2.566.777.588	1.512.972.546	Related parties
Utang non-usaha -				Non-trade payables -
pihak ketiga		702.308.022	706.087.444	third parties
pihak berelasi		790.763.450	-	Related Parties
Utang pajak	12b	1.407.472.309	514.216.368	Taxes payables
Beban akrual		735.207.503	368.720.155	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	13	44.383.202.666	40.417.393.608	Advances from customers
Liabilitas imbalan kerja				Short-term employee
jangka pendek	15	148.103.014	148.103.014	benefits liabilities
Bagian lancar dan liabilitas				Current maturities
jangka panjang:				of long-term liabilities:
Utang bank	14	-	6.170.000.000	Bank loan
Utang pembiayaan				Consumer financing
konsumen		-	193.990.124	payable
Liabilitas sewa	26	413.716.337	643.795.079	Lease liabilities
Liabilitas imbalan kerja	15	122.000.000	122.000.000	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		52.812.299.054	51.130.217.905	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Deposito pelanggan		263.488.096	260.495.841	Customers' deposits
Liabilitas jangka panjang -				Long term liabilities -
setelah dikurangi bagian				net of current
lancar:				maturities:
Utang pembiayaan				Consumer financing
konsumen		-	-	payable
Liabilitas sewa	26	753.444.980	753.444.980	Lease liabilities
Liabilitas imbalan kerja	15	2.468.336.650	2.468.336.650	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		3.485.269.726	3.482.277.471	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		56.297.568.780	54.612.495.376	TOTAL LIABILITIES

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim
(lanjutan)
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Financial Statements Position
(continued)
June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)
(Expressed in Rupiah unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni / June 30, 2026	31 Desember / December 31, 2025¹⁾	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan				Equity attributable to owners of the Company
Modal saham				Share capital
Dasar - 400.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp20 per saham Ditempatkan dan disetor penuh - 7.150.002.603 saham	16	143.000.052.060	143.000.052.060	Authorized - 400,000,000,000 shares with par value of Rp20 per share Issued and fully paid - 7,150,002,603 shares
Tambahan modal disetor	17	168.898.405.716	168.898.405.716	Additional paid-in capital
Rugi komprehensif lainnya		(133.774.807)	(133.774.807)	Other comprehensive loss
Saldo laba:				Retained earnings:
Dicadangkan	18	1.050.000.000	1.050.000.000	Appropriated
Belum dicadangkan		<u>24.705.352.333</u>	<u>33.637.455.314</u>	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik Perusahaan		337.520.035.302	346.452.138.283	Total equity attributable to owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	20	<u>123.008.179</u>	<u>124.724.304</u>	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		<u>337.643.043.481</u>	<u>346.576.862.587</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>393.940.612.261</u>	<u>401.189.357.963</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian Interim
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(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*
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>30 Juni / June 30, 2026</u>	<u>30 Juni / June 30, 2025</u>	
PENDAPATAN	21	4.084.224.277	2.153.801.661	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	22	<u>(2.456.769.590)</u>	<u>(1.293.664.288)</u>	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		1.627.454.687	860.137.373	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban penjualan dan pemasaran	23	(1.097.267.643)	(1.520.348.054)	<i>Selling and marketing expenses</i>
Beban umum dan administrasi	24	<u>(11.392.623.379)</u>	<u>(9.246.405.791)</u>	<i>General and administrative expenses</i>
Jumlah beban usaha		<u>(12.489.891.022)</u>	<u>(10.766.753.845)</u>	<i>Total operating expenses</i>
RUGI USAHA		(10.862.436.335)	(9.906.616.472)	OPERATING LOSS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan bunga		4.207.097	12.123.919	<i>Interest income</i>
Beban keuangan		(66.605.183)	(164.236.827)	<i>Finance costs</i>
Keuntungan perubahan nilai wajar properti investasi	9	-	-	<i>Gain on changes in fair value of investment property</i>
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	25	<u>2.267.982.571</u>	<u>2.389.848.508</u>	<i>Other income (expenses) - net</i>
Jumlah penghasilan (beban) lain-lain - neto		<u>2.205.584.485</u>	<u>2.237.735.600</u>	<i>Total other income (expenses) - net</i>
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(8.656.851.850)	(7.668.880.872)	LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	12c	<u>(276.967.256)</u>	<u>(102.342.178)</u>	<i>Final tax expense</i>
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(8.933.819.106)	(7.771.223.050)	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	12d	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Income tax expense</i>
RUGI TAHUN BERJALAN		(8.933.819.106)	(7.771.223.050)	LOSS FOR THE YEAR
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Remeasurement of employee benefits liabilities</i>
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(8.933.819.106)	(7.771.223.050)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Loss for the year attributable to:
Pemilik Perusahaan		(8.932.102.981)	(7.770.764.206)	<i>Owners of the Company</i>
Kepentingan nonpengendali	20	<u>(1.716.125)</u>	<u>(458.844)</u>	<i>Non-controlling interests</i>
RUGI TAHUN BERJALAN		(8.933.819.106)	(7.771.223.050)	LOSS FOR THE YEAR

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian Interim (lanjutan)
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(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 (continued)*
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>30 Juni / June 30, 2026</u>	<u>30 Juni / June 30, 2025</u>	
Jumlah rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive loss for the year attributable to:
Pemilik Perusahaan				Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	20			Non-controlling interests
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN				TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Rugi per saham dasar dan dilusian	19	<u>(1,25)</u>	<u>(1,09)</u>	Basic and diluted loss per share

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

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

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK DAN ENTITAS ANAKNYA
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Changes in Equity
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada pemilik Perusahaan/ Equity Attributable to owners of the Company									
Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/Additional paid-in capital	Kerugian komprehensif lainnya/Other comprehensive loss	Saldo laba/ Retained earnings			Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Sub-jumlah/ Sub-total			
Saldo 1 Januari 2025	143.000.052.060	168.898.405.716	(30.315.561)	1.050.000.000	43.303.888.787	356.222.031.002	123.963.839	356.345.994.841	Balance as at January 1, 2025
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(9.666.433.473)	(9.666.433.473)	760.465	(9.665.673.008)	Loss for the year
Kerugian komprehensif lain:									Other comprehensive loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	15	-	(103.459.246)	-	-	(103.459.246)	-	(103.459.246)	Remeasurement of employee benefits liabilities
Jumlah kerugian komprehensif		-	(103.459.246)	-	(9.666.433.473)	(9.769.892.719)	760.465	(9.769.132.254)	Total comprehensive loss
Saldo 31 Desember 2025	143.000.052.060	168.898.405.716	(133.774.807)	1.050.000.000	33.637.455.314	346.452.138.283	124.724.304	346.576.862.587	Balance as at December 31, 2025
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(8.932.102.981)	(8.932.102.981)	(1.716.125)	(8.933.819.106)	Loss for the year
Kerugian komprehensif lain:									Other comprehensive loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	15	-	-	-	-	-	-	-	Remeasurement of employee benefits liabilities
Jumlah kerugian komprehensif		-	-	-	-	-	-	-	Total comprehensive loss
Saldo 30 Juni 2026	143.000.052.060	168.898.405.716	(133.774.807)	1.050.000.000	24.705.352.333	337.520.035.302	123.008.179	337.643.043.481	Balance as at June 30, 2026

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Statements of Cash Flows
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni / June 30, 2026	30 Juni / June 30, 2025	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		9.389.559.534	13.400.694.364	Cash receipts from customers
Pembayaran/penerimaan atas: Pemasok dan beban operasi lainnya		3.523.457.177	(4.780.340.707)	Cash paid/receipt of: Suppliers and other operating expenses
Karyawan		(7.507.897.337)	(5.885.886.674)	Employees
Kas yang dihasilkan dari operasi		5.405.119.374	2.734.466.983	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		4.207.097	12.123.919	Interests received
Pembayaran pajak penghasilan badan		-	0	Corporate income tax paid
Pembayaran pajak final		-	0	Final tax paid
Pembayaran beban keuangan		(66.605.183)	(164.236.827)	Finance costs paid
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		5.342.721.288	2.582.354.075	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	10	(61.188.200)	(5.800.428)	Acquisition of fixed assets
Penambahan aset tidak lancar lainnya		-	-	Addition to other non-current assets
Pengembalian Uang muka pembelian tanah		25.105.450.000	-	Refund of down payment for land purchase
Deposito		(26.611.000.000)	-	Deposit
Pendapatan Bunga Deposito		481.078.366	-	Interest income from deposit
Properti Investasi		(480.208.950)	-	Acquisition of property investment
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(1.565.868.784)	(5.800.428)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank	14	(6.170.000.000)	(4.500.000.000)	Payments of bank loan
Pembayaran liabilitas sewa		(230.078.742)	(189.077.919)	Payments of lease liabilities
Penerimaan utang dari pihak berelasi		790.763.450	-	Receipt from non-trade payable related parties
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(193.990.124)	(205.366.120)	Payments of consumer financing payable
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		(5.803.305.416)	(4.894.444.039)	Net Cash Used in Financing Activities
PENURUNAN NETO KAS DAN BANK		(2.026.452.912)	(2.317.890.392)	NET DECREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN		5.049.989.225	5.747.017.017	CASH ON HAND AND IN BANKS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	5	3.023.536.313	3.429.126.625	CASH ON HAND AND IN BANKS AT END OF THE YEAR

Informasi tambahan untuk laporan arus kas disajikan pada Catatan 31.

Supplementary cash flow Information is presented in Note 31.

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

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Karya Bersama Anugerah Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 39 tanggal 14 Februari 2014 oleh Notaris Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., di Balikpapan dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-15039.AH.01.01 tanggal 9 Mei 2014, serta telah dipublikasikan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 84, Tambahan No. 45555 tertanggal 7 November 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dengan Akta Notaris No. 218 tanggal 17 Juni 2025 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, tentang perubahan susunan Direksi. Akta tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0302524 tanggal 24 Juni 2025. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, perubahan tersebut belum diumumkan dalam Berita Negara.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan real estat. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2015.

Perusahaan didirikan dan berdomisili di Indonesia. Kantor yang terdaftar di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock ("BSB") No. 47, Balikpapan, Kalimantan Timur.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Tjia Daniel Wirawan
Komisaris Independen	Airin
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	Nicholas Sumasto Tjia
Direktur	Budi Hariyanto Hartono
Direktur	J. Christ Dwiyanto

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Karya Bersama Anugerah Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 39 dated February 14, 2014 of Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., Notary in Balikpapan and approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-15039.AH.01.01 dated May 9, 2014, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 84, Supplement No. 45555 dated November 7, 2014.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 218 dated June 17, 2025 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the change in the composition of the Board of Directors. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0302524 dated June 24, 2025. As at the issuance date of the consolidated financial statements, the amendment has not yet been published in the State Gazette.

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 development. The Company started its commercial operations in 2015.

The Company is incorporated and domiciled in Indonesia. The address of its registered office is PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock ("BSB") No. 47, Balikpapan, Kalimantan Timur.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors is as follows:

	31 Desember 2025
<u>Board of Commissioners</u>	
President	Tjia Daniel Wirawan
Commissioner	
Independent Commissioner	Airin
<u>Board of Directors</u>	
President Director	Nicholas Sumasto Tjia
Director	Budi Hariyanto Hartono
Director	J. Christ Dwiyanto

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Ketua
Anggota
Anggota

Airin
Erik Angkasa Darma
Lanny Ermawati

Chairman
Member
Member

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan dan entitas anaknya (secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki masing-masing sebanyak 40 dan 36 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Visi Kota Indonesia ("VKI"), yang didirikan dan berdomisili di Indonesia, sedangkan pemilik manfaat akhir adalah Christopher Sumasto Tjia, warga negara Indonesia.

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang telah diselesaikan dan disetujui dan untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 26 Maret 2026.

b. Penawaran Saham Umum Perusahaan

Berdasarkan Akta Notaris No. 281 tanggal 28 Oktober 2019 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., sebagaimana telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0087892.AH.01.02 tanggal 28 Oktober 2019, para pemegang saham menyetujui rencana Penawaran Umum Saham Perdana Biasa kepada masyarakat melalui pasar modal serta melakukan pencatatan saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia ("BEI").

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 biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 per lembar saham, dengan harga penawaran Rp100 per lembar saham. Saham tersebut telah dicatatkan pada BEI pada tanggal 30 Maret 2020.

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

The composition of the Company's Audit Committee as at June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

*Chairman
Member
Member*

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group") have 40 and 36 permanent employees, respectively (unaudited).

The Company's immediate parent company is PT Visi Kota Indonesia ("VKI"), incorporated and domiciled in Indonesia, and its ultimate beneficial owner is Christopher Sumasto Tjia, an Indonesian citizen.

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were completed and authorized for issuance by the Company's Directors on March 26, 2026.

b. Public Offering of the Company's Shares

Based on Notarial Deed No. 281 dated October 28, 2019 of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., as approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0087892.AH.01.02 dated October 28, 2019, the shareholders approved the plan for Initial Public Offering of Ordinary Shares to the public through capital market and listing of Company's shares on the Indonesia Stock Exchange ("IDX").

On March 30, 2020, the Company received the notice of effectivity from the Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-105/D.04/2020 to conduct the Initial Public Offering of 2,150,000,000 ordinary shares of the Company to the public with a par value of Rp20 and an offering price of Rp100 per share. The shares were listed on the IDX on March 30, 2020.

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Saham Umum Perusahaan (lanjutan)

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perusahaan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 Waran Seri I dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang saham baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan dengan perbandingan 5 saham baru mendapatkan 4 Waran Seri I. Dimana setiap 1 Waran Seri I berhak untuk membeli 1 saham baru Perusahaan. Waran Seri I dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham dan dapat dieksekusi mulai tanggal 8 Oktober 2020 sampai dengan 6 April 2023. Bila waran tidak dilaksanakan selama periode ini, maka waran tersebut menjadi kedaluwarsa dan tidak memiliki nilai.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah Waran Seri I yang telah dilaksanakan adalah sebanyak 912 waran, sedangkan sisa waran telah kedaluwarsa.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saham Perusahaan yang beredar telah di catat di BEI.

c. Struktur Grup

Rincian entitas anak Grup adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jenis usaha/ Nature of business	Persentase kepemilikan efektif/ Effective percentage of ownership	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
					31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024
Dimiliki langsung oleh Perusahaan/Held directly by the Company						
PT Arthapurwa Budijaya	Indonesia	Real estat/ Real estate	99,90%	-	26.796.974.450	26.500.628.227
PT Singasari Purabuana	Indonesia	Real estat/ Real estate	99,93%	-	47.303.306.269	46.986.106.393
PT Kharismatama Niagamakmur	Indonesia	Real estat/ Real estate	99,92%	-	108.737.372.577	105.809.911.687

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

APB didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 22 tanggal 20 Juli 1994 oleh Samsul Hadi, S.H. 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.

1. GENERAL (continued)

b. Public Offering of the Company's Shares (continued)

In connection with the Initial Public Offering, the Company simultaneously issued a total of 1,720,000,000 Warrants Series I with exercise price of Rp125 per share. The Warrants Series I shall be granted free of charge to the holders of new shares of the Company whose names are registered in the Register of Shareholders on the allotment date with a ratio of 5 new shares to 4 Warrant Series I. Each Warrant Series I is entitled to purchase 1 new share of the Company. The Warrants Series I has an exercise price of Rp125 per share and can be exercised from October 8, 2020 until April 6, 2023. If the warrants are not exercised during this period, the warrants will expire and will have no value.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the total number of Warrants Series I exercised amounted to 912 warrants while the remaining warrants have expired.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, all the outstanding shares of the Company have been listed on the IDX.

c. The Group Structure

Details of the Group's subsidiaries are as follows:

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

APB was established based on Notarial Deed No. 22 dated July 20, 1994 of Samsul Hadi, S.H. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decree No. C2-13.928.HT.01.01 Year 1994 dated September 14, 1994.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Grup (lanjutan)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB") (lanjutan)

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

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 setara dengan 25.225 saham dengan nilai nominal sebesar Rp25.225.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 Juni 2026, APB belum beroperasi secara komersial.

PT Singasari Purabuana ("SPB")

SPB didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 24 tanggal 12 Januari 1995 dari Samsul Hadi, S.H. 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 saham baru sebanyak 34.500 saham atau setara dengan 96,50% saham SPB dengan biaya 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 atau sebesar 99,93% atau 35.725 saham dengan nilai nominal sebesar Rp35.725.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 Juni 2026, SPB belum beroperasi secara komersial.

1. GENERAL (continued)

c. The Group Structure (continued)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB") (continued)

On September 26, 2019, the Company acquired 24,000 new shares of APB, or equivalent to 95.05% of APB shares with an acquisition cost of Rp24,000,000,000.

On September 27, 2019, the Company purchased 625 shares of APB owned by Christopher Sumasto Tjia with a nominal value of Rp625,000,000 and 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 equivalent to 25,225 shares with a nominal value of Rp25,225,000,000.

As at June 30, 2026, APB has not yet started its commercial operations.

PT Singasari Purabuana ("SPB")

SPB was established based on Notarial Deed No. 24 dated January 12, 1995 of Samsul Hadi, S.H. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decree No. C2-5314.HT.01.01 Year 1995 dated May 1, 1995.

On September 26, 2019, the Company acquired 34,500 new shares of SPB, or equivalent to 96.50% of SPB shares with an acquisition cost 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 equivalent to 35,725 shares with a nominal value of Rp35,725,000,000.

As at June 30, 2026, SPB has not yet started its commercial operations.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Grup (lanjutan)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 215 tanggal 30 Juni 1995 dari Benny Kristianto, S.H. 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 saham baru sebanyak 13.000 saham atau setara dengan 98,48% saham KNM dengan nilai biaya sebesar Rp13.000.000.000.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli 130 saham KNM yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia dengan nilai nominal sebesar Rp130.000.000, saham Gunawan sebanyak 50 saham dengan nilai 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 Juni 2026, KNM belum beroperasi secara komersial.

1. GENERAL (continued)

c. The Group Structure (continued)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM was established based on Notarial Deed No. 215 dated June 30, 1995 of Benny Kristianto, S.H. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decree No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 dated July 13, 1995.

On September 26, 2019, the Company acquired 13,000 new shares of KNM, or equivalent to 98.48% of KNM shares with an acquisition cost of Rp13,000,000,000.

On September 27, 2019, the Company purchased 130 shares owned by Christopher Sumasto Tjia 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 of Rp10,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.92% ownership in KNM or equivalent to 13,190 shares with a nominal value of Rp13,190,000,000.

As at June 30, 2026, KNM has not yet started its commercial operations.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI

a. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah standar dan amendemen/penyesuaian baru PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025. Penerapan atas PSAK baru dan revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS

a. Standard and Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Group has applied new standard and amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2025. The adoption of these new and revised PSAKs does not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.

**2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI
(lanjutan)**

**a. Standar dan Amendemen/Penyesuaian
Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun
Berjalan (lanjutan)**

- PSAK 117, "Kontrak Asuransi"

PSAK 117 mengatur relaksasi beberapa ketentuan antara lain berupa penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi. PSAK 117 juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan yang berasal dari kegiatan investasi.

- PSAK 117 (Amendemen), "Kontrak Asuransi", Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif

Amendemen ini memperjelas pengaturan bagi entitas industri asuransi yang akan melakukan penerapan awal PSAK 117 dan PSAK 109 dalam periode bersamaan. Amendemen ini juga mengatasi isu penerapan yang terkait dengan informasi komparatif yang akan disajikan pada penerapan awal untuk aset keuangan.

- PSAK 221 (Amendemen), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing": Kekurangan Ketertukaran

Amendemen ini mensyaratkan entitas untuk menerapkan pendekatan yang konsisten dalam menilai apakah suatu mata uang dapat ditukar dengan mata uang lain dan, jika tidak, dalam menentukan nilai tukar yang akan digunakan dan pengungkapan yang harus diberikan.

**b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian
Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum
Diterapkan**

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS
(continued)**

**a. Standard and Amendments/Improvements to
Standards Effective in the Current Year
(continued)**

- PSAK 117, "Insurance Contracts"

PSAK 117 regulates the relaxation of several provisions, including the addition of scope exceptions, adjustments to the presentation of financial statements, application of risk mitigation options and some modifications to transitional provisions. PSAK 117 also requires a clear separation between income generated from the insurance business and from investment activities.

- PSAK 117 (Amendment), "Insurance Contracts", Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 - Comparative Information

This amendment clarifies the arrangements for insurance industry entities that will carry out the initial adoption of PSAK 117 and PSAK 109 in the same period. This amendment also addresses application issues related to the comparative information that will be presented on initial application to financial assets.

- PSAK 221 (Amendment), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates": Lack of Exchangeability

This amendment requires an entity to apply a consistent approach to assessing whether a currency is exchangeable into another currency and, when it is not, to determining the exchange rate to use and the disclosures to provide.

**b. Standard and Amendments/Improvements to
Standards Issued not yet Adopted**

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standard and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

**2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI
(lanjutan)**

**b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian
Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum
Diterapkan (lanjutan)**

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau
setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan
- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 109, "Instrumen Keuangan", PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian" dan PSAK 207, "Laporan Arus Kas"

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau
setelah tanggal 1 Januari 2027

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar dan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

**a. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan
Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia dan Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam Catatan 2, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2025.

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS
(continued)**

**b. Standard and Amendments/Improvements to
Standards Issued not yet Adopted (continued)**

Effective for periods beginning on or after
January 1, 2026

- Amendments to PSAK 109, "Financial Instruments" and PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures": Classification and Measurement of Financial Instruments
- 2024 Annual Improvements to PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures", PSAK 109, "Financial Instruments", PSAK 110, "Consolidated Financial Statements" and PSAK 207, "Statement of Cash Flows"

Effective for periods beginning on or after
January 1, 2027

- PSAK 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements"

As at the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standard and amendments on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

**a. Basis of Preparation and Presentation of the
Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards and the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by the Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan or "OJK").

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those made in the preparation of the Group's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the adoption of several amended SAKs. As disclosed in Note 2, several amended and published accounting standards were adopted effective January 1, 2025.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

**a. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan
Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

b. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar atau jangka pendek/jangka panjang.

Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) diperkirakan akan direalisasi atau diintensikan untuk dijual atau digunakan dalam siklus operasi normal;
- ii) untuk diperdagangkan;
- iii) diperkirakan akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:

- i) diperkirakan akan dilunasi dalam siklus operasi normal;
- ii) untuk diperdagangkan;
- iii) telah jatuh tempo dan akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya selama paling tidak 12 bulan setelah periode pelaporan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

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

The Group has prepared the consolidated financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows is prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah, which is the Group's functional currency.

b. Current and Non-Current Classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification.

An asset is current when it is:

- i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;*
- ii) held primarily for the purpose of trading;*
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.*

All other assets are classified as non-current assets.

A liability is current when it is:

- i) expected to be settled in the normal operating cycle;*
- ii) held primarily for the purpose of trading;*
- iii) due to be settled within 12 months after the reporting period; or*
- iv) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.*

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

b. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang (lanjutan)

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- i) Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*).
- ii) Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*.
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan keuangan konsolidasi dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

**b. Current and Non-Current Classification
(continued)**

All other liabilities are classified as non-current liabilities.

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities in which the Company has the ability to directly or indirectly exercise control.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- i) Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee).
- ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.
- iii) The ability to use its power over the investee to affect its returns.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control.

When the Group has less than a majority of the voting or similar right of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- a. The contractual arrangement with the other vote holders of the investee.
- b. Rights arising from other contractual arrangements.
- c. The Group's voting rights and potential voting rights.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

Kepentingan nonpengendali pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset neto teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali, walaupun hasil di kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

c. Principles of Consolidation (continued)

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.

All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interest represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary not attributable directly or indirectly to the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owner of the Company.

Non-controlling interests may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests share of subsequent changes in equity.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the Company and to the non-controlling interest, even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup :

- a. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
- b. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali;
- c. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109, "Instrumen Keuangan", ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
 - i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
 - ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
 - iii) personil manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i) entitas dan Grup adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

c. Principles of Consolidation (continued)

If the Group loses control over a subsidiary, it :

- a. *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- b. *derecognizes the carrying amount of any non-controlling interest;*
- c. *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- d. *recognizes the fair value of the consideration received;*
- e. *recognizes the fair value of any investment retained;*
- f. *recognizes any gain or loss in profit or loss; and*
- g. *reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.*

The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109, "Financial Instruments", when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

d. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group:

- a. *A person or a close member of that person's family is related to the Group if that person:*
 - i) *has control or joint control over the Group;*
 - ii) *has significant influence over the Group; or*
 - iii) *is a member of the key management personnel of the Group or of a parent of the Group.*
- b. *An entity is related to the Group if any of the following conditions applies:*
 - i) *the entity and the Group are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).*

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

**d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi
(lanjutan)**

- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut: (lanjutan)
- ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
 - vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
 - vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a.(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii) Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Grup.
 - ix) Entitas yang merupakan entitas anak dari entitas asosiasi atau ventura bersama dari Grup.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

e. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

d. Transactions with Related Parties (continued)

- b. An entity is related to the Group if any of the following conditions applied: (continued)
- ii) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii) both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v) the entity is a post-employment defined benefit plan for the benefit of employees of either the Group or an entity related to the Group.
 - vi) the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a).
 - vii) a person identified in a.(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).
 - viii) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the Group or to the parent of the Group.
 - ix) an entity which is a subsidiary of an associate or joint venture of the Group.

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

e. 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.

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
 (lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), dan (iii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI").

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

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha dan aset tidak lancar lainnya yang diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVTPL dan FVTOCI.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
 (continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Classification

i. Financial assets

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at (i) amortized cost, (ii) fair value through profit or loss ("FVTPL"), or (iii) fair value through other comprehensive income ("FVTOCI").

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVTOCI, it needs to give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as SPPI testing and it is performed at instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

The Group's financial assets consist of cash on hand and in banks, trade receivables, non-trade receivables and other non-current assets classified as financial assets at amortized cost. The Group has no financial assets measured at FVTPL and FVTOCI.

ii. Financial liabilities

The Group classifies its financial liabilities, at initial recognition, as: (i) financial liabilities at FVTPL or (ii) financial liabilities measured at amortized cost.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, beban akrual, utang bank, utang pembiayaan konsumen, liabilitas sewa, dan deposit pelanggan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai FVTPL.

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan, kecuali piutang usaha yang diukur sesuai harga transaksi, dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal.

i. Aset keuangan

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui padapil tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontingen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Classification (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

The Group's financial liabilities consist of trade payables, non-trade payables, accrued expenses, bank loan, consumer financing payable, lease liabilities, and customers' deposits classified as financial liabilities at amortized cost. The Group has no financial liabilities measured at FVTPL.

Recognition and Measurement

Financial assets, except for trade receivables which are measured at transaction price, and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition.

i. Financial assets

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to buy or sell the asset.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

ii. Financial liabilities

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan dalam menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan dan dalam pengalokasian dan pengakuan pendapatan bunga atau beban bunga pada laporan laba rugi selama periode relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari aset atau liabilitas keuangan dengan jumlah tercatat bruto aset keuangan atau biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, entitas mengestimasi arus kas ekspektasian dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut (sebagai contoh, percepatan pelunasan, perpanjangan, opsi beli dan opsi-opsi serupa), tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit ekspektasian. Perhitungan mencakup seluruh fee (imbalan) dan komisi yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen keuangan yang diukur pada biaya amortisasi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Effective Interest Method

Effective interest method is a method used in the calculation of the amortized cost of a financial asset or a financial liability and in the allocation and recognition of the interest income or interest expense in profit or loss over the relevant period.

The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial asset or financial liability to the gross carrying amount of a financial asset or to the amortized cost of a financial liability. When calculating the effective interest rate, an entity shall estimate the expected cash flows by considering all the contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment, extension, call and similar options) but shall not consider the expected credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities 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.

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses ("ECL") on financial instruments that are measured at amortized cost.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
 (lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default, loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan perbaikan risiko-kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL dilakukan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya gagal bayar (ECL sepanjang umurnya).

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
 (continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

The measurement of expected credit losses is a function of the *probability of default, loss given default* (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the *probability of default* and *loss given default* is based on historical data adjusted by forward-looking information. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

ECL 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.

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Karena piutang usaha tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan ECL. Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup. Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal: (a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, (b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, (c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan (d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Because its trade receivables do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group 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.

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations. In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition: (a) indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, (b) default or delinquency in interest or principal payments, (c) the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and (d) where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan mendukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- when there is a breach of financial covenants by the debtor; or
- information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan memburuk (lanjutan)

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut: (lanjutan)

- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Credit-impaired financial assets (continued)

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events: (continued)

- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or
- the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

Write off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
 (lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun tidak mengalihkan pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali. Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dipertahankan Grup.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
 (continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Derecognition

i. Financial assets

A financial asset, or where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

- the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or
- the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the financial asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset, but has transferred control of the financial asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi.

ii. Liabilitas keuangan

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

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru.

Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

f. Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

e. Financial Instruments (continued)

Derecognition (continued)

i. Financial assets (continued)

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

ii. Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

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.

The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

f. Fair Value Measurement

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:

1. in the principal market for the asset or liability or;
2. 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 the Group.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

f. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

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

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya, atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

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

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

Tim pelaporan keuangan Grup bertanggung-jawab atas penilaian dalam menentukan kebijakan dan prosedur untuk pengukuran nilai wajar berulang, seperti properti investasi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

f. Fair Value Measurement (continued)

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 best economic interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

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 statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to fair value measurement as a whole:

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

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

The Group's financial reporting team in charge of valuation determines the policies and procedures for recurring fair value measurement, such as investment property.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

f. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Penilai eksternal terlibat dalam penilaian aset signifikan, terutama properti investasi. Keterlibatan penilai eksternal ditentukan setiap tiga tahun setelah dibahas dan disetujui oleh Direksi Perusahaan. Kriteria pemilihan termasuk pengetahuan pasar, reputasi, independensi dan kemampuan mematuhi standar profesi. Metode penilaian dan input yang digunakan dibahas dan diputuskan bersama oleh Grup dan penilai eksternal.

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

g. Kas dan bank

Dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, kas dan bank terdiri dari saldo kas yang tidak dijaminkan atau dibatasi penggunaannya dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan.

h. Persediaan

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

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Grup menetapkan penyisihan untuk nilai realisasi neto persediaan berdasarkan hasil penelaahan berkala atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan.

Bangunan Siap untuk Dijual

Bangunan yang siap dijual terdiri dari rusunami, perumahan dan ruko.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

f. Fair Value Measurement (continued)

External valuers are involved in the valuation of significant assets, in particular, investment property. Involvement of external valuers is decided upon every three years after discussion with and approval by the Company's Board of Directors. Selection criteria include market knowledge, reputation, independence and whether professional standards are maintained. Valuation techniques and inputs to use were discussed and decided by the Group and external valuers.

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.

g. Cash on hand and in banks

In the consolidated statement of financial position, cash on hand and in banks consist of cash balances that are neither pledged as collateral nor restricted in use and are subject to an insignificant risk of changes in value.

h. Inventories

Inventories consisting of buildings that are ready for sale (flats, residences and shophouses), building and land under development, and land not yet developed, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The Group provides allowance for net realizable value of inventories based on periodic reviews of the physical conditions and net realizable values of the inventories.

Buildings Ready for Sale

Buildings that are ready for sale consist of flats, residences and shophouses.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
 (lanjutan)**

h. Persediaan (lanjutan)

Bangunan dan Tanah yang Sedang
 Dikembangkan

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan, biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke aset bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya ditentukan menggunakan metode identifikasi khusus.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan 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 dikembangkan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

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 dan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat tanah siap untuk dikembangkan.

i. Uang Muka dan Biaya Dibayar Di Muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama periode manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
 (continued)**

h. Inventories (continued)

Building and Land Under Development

The cost of building under development consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to buildings that are ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under development account when the development is completed.

Land Not Yet Developed

Land not yet developed are undeveloped raw land and is stated at acquisition cost or net realizable value whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of pre-acquisition and acquisition costs and is transferred to the land under development account when the land is ready for development.

i. Advances and Prepaid Expenses

Advances are recorded as incurred.

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using the straight-line method.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
 (lanjutan)**

j. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap pada saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Demikian pula, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan.

Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

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

	Tahun/ Years	
Hak atas tanah	20	Land right
Bangunan	10	Buildings
Peralatan kantor	4 - 8	Office equipment
Peralatan proyek	4	Project equipment
Kendaraan	4 - 8	Vehicles

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

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 ekonomik 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".

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
 (Continued)**

j. Fixed Assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment loss, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed asset when the cost is incurred, if the recognition criteria are met. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met.

All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss as incurred.

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

Costs associated with the acquisition of legal right of land when the land was first acquired are recognized as part of the cost of land. Costs associated with the extension or renewal of legal right of land are recognized as an intangible asset and amortized over the legal life of the land right or economic life of the land, whichever is shorter.

The Group analyzes the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK 116, "Leases". If land rights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 216, "Property, Plant and Equipment".

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

j. Aset Tetap (lanjutan)

Aset dalam penyelesaian dicatat sebesar harga perolehan, dikurangi kerugian penurunan nilai yang diakui. Biaya perolehan termasuk biaya profesional dan untuk aset kualifikasian, biaya pinjaman yang dikapitalisasi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup. Penyusutan aset dimulai saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya, yaitu pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Ketika aset tetap dijual atau dihentikan, biaya perolehan, beban akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai dieliminasi dari akun. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direviu dan disesuaikan, setiap akhir tahun, bila diperlukan, dengan dampak dari setiap perubahan estimasi yang diakui secara prospektif.

k. Properti investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

Setelah pengakuan awal, properti investasi dicatat pada nilai wajar.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

j. Fixed Assets (Continued)

Construction in progress is stated at cost, less any recognized impairment loss. Cost includes professional fees and, for qualifying assets, borrowing costs capitalized in accordance with the Group's accounting policy. Depreciation of an asset commences when the assets are ready for their intended use, such as when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

The carrying amount of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. When fixed assets are sold or retired, the cost, accumulated depreciation and any impairment losses are eliminated from the accounts. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is charged to profit or loss in the year the assets are derecognized.

The residual values, estimated useful lives, and depreciation method are reviewed and adjusted, at year end, if necessary, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

k. Investment properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

After initial recognition, investment property is carried at fair value.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

k. Properti investasi (lanjutan)

Nilai wajar didasarkan kepada harga pasar aktif, disesuaikan, jika perlu, dengan perbedaan alam, lokasi atau kondisi dari asset tersebut. Jika informasi tersebut tidak tersedia, Grup menggunakan metode penilaian alternatif, seperti harga terbaru di pasar yang kurang aktif atau proyeksi arus kas yang didiskontokan. Penilaian dilakukan pada tanggal posisi keuangan oleh penilai ahli dengan kualifikasi yang diakui dan relevan dan memiliki pengalaman terbaru atas lokasi dan kategori dari properti investasi dinilai. Penilaian ini membentuk dasar untuk nilai tercatat pada laporan keuangan konsolidasian.

Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.

Penambahan selanjutnya dikapitalisasi ke nilai tercatat aset hanya ketika ada keuntungan ekonomi di masa yang akan datang dapat dinikmati oleh Grup dari penambahan tersebut dan hal tersebut dapat diukur secara andal. Biaya perbaikan dan perawatan lainnya akan menjadi biaya saat terjadi. Ketika bagian dari properti investasi digantikan, nilai tercatat dari bagian yang digantikan tersebut akan dihapus.

I. Sewa

Sebagai Penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal inisiasi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Perusahaan merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

k. Investment properties (continued)

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Group uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognized and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

Changes in fair values are recognized in profit or loss for the period in which they arise.

Subsequent expenditure is capitalized to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognized.

I. Leases

As Lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

I. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan Grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari Grup.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara liabilitas dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

I. Lease (continued)

As Lessee (continued)

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the Group and the lease does not benefit from a guarantee from the Group.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise:

- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

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

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

I. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revision menggunakan tingkat diskonto revision;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan), atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Grup tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Aset hak-guna disusutkan secara garis lurus selama jangka waktu sewa yang lebih pendek dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Ruang kantor

**Tahun/
Years**

2 - 5

Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap - neto" pada laporan keuangan konsolidasian.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

I. Lease (continued)

As Lessee (continued)

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or
- a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

The Group did not make any such adjustment during the periods presented.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Right-of-use asset is depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the asset, as follows:

Office spaces

The right-of-use assets are presented as part of "Fixed assets - net" in the consolidated statement of financial position.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

l. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Grup menerapkan PSAK 236 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan penurunan nilai aset non-keuangan.

m. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Hak karyawan atas cuti tahunan diakui ketika karyawan mendapat hak. Provisi dibuat untuk liabilitas cuti tahunan akibat jasa yang diserahkan oleh karyawan sampai tanggal periode pelaporan.

Imbalan Pasca kerja Program Imbalan Pasti

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 tentang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan liabilitas pensiun yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit. Pengukuran kembali diakui sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

l. Lease (continued)

As Lessee (continued)

The Group applies PSAK 236 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of non-financial assets policy.

m. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are employee benefits which are due for payment within twelve months after the reporting period and recognized when the employees have rendered this related service. Liabilities are recognized when the employee renders services to the Group where all changes in the carrying amount of the liability are recognized in profit or loss.

Employee entitlements to annual leave are recognized when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the end of the reporting period.

Defined Benefit Plan

The Group recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Law No. 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 on Job Creation to Become Law. Pension costs under the Group's defined benefit pension plan are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur in order for the pension liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately as a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan Pasca kerja Program Imbalan Pasti

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas imbalan pasti. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban bunga
- Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit aktual dalam program imbalan pasti Grup.

Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik penawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

n. Pengakuan Pendapatan

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Grup mengakui pendapatan yang berasal dari berbagai sumber:

- Penjualan rusunami, ruko, dan tempat tinggal; dan
- Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

m. Employee Benefits (continued)

Defined Benefit Plan

Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Group recognizes related restructuring costs or termination benefits, if earlier.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the defined benefit liability. Defined benefit costs are categorized as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)
- Interest expense
- Remeasurement

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit in the Group's defined benefit plan.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

n. Revenue Recognition

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

The Group recognizes revenue from the following major resources:

- Sale of flats, shophouses, and residences; and
- Environmental management fee and utilities.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

n. Pengakuan Pendapatan (lanjutan)

Penjualan rusunami, ruko dan tempat tinggal

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk unit rusunami dan ruko. Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas

Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas terutama berasal dari pengelolaan lingkungan dan air yang ditagihkan kepada pelanggan.

Pertimbangan yang dibebankan kepada pelanggan untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian jual beli dan ditagihkan secara terpisah.

Liabilitas kontrak

Liabilitas kontrak diakui jika pembayaran diterima atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal) dari pelanggan sebelum Grup mengalihkan barang atau jasa terkait. Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan ketika Grup memenuhi kontrak tersebut (yaitu, mengalihkan kendali atas barang dan jasa terkait kepada pelanggan). Liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan" di laporan posisi keuangan konsolidasian.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

n. Revenue Recognition (continued)

Sale of flats, shophouses, and residences

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit covers the contract for the flats and shophouses. The Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

Environmental management fee and utilities

Environmental management fee and utilities are mainly derived from environmental management and water billed to customers.

The consideration charged to customers for these services includes fees charged based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the sale and purchase agreement and separately invoiced.

Contract liabilities

A contract liability is recognized if a payment is received or a payment is due (whichever is earlier) from a customer before the Group transfers the related goods or services. Contract liabilities are recognized as revenue when the Group performs under the contract (i.e., transfers control of the related goods or services to the customer). Contract liabilities are presented under "Advances from customers" in the consolidated statement of financial position.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

o. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasian, yaitu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama untuk persiapan digunakan sesuai tujuannya atau dijual dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset yang bersangkutan.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

p. Pajak Penghasilan

Beban (manfaat) pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak kini dan pajak tangguhan harus diakui sebagai beban atau penghasilan dan dimasukkan dalam laba rugi periode berjalan, kecuali sepanjang pajak tersebut timbul dari suatu transaksi atau peristiwa yang diakui, pada periode yang sama atau berbeda, di luar laba rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

o. Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to expenditures on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

All other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred. Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

p. Income Tax

Income tax expense (income) comprises current and deferred tax. Current and deferred tax shall be recognized as expense or an income and included in profit or loss for the period, except to the extent that the tax arises from a transaction or event which is recognized in the same or a different period, outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Bunga dan denda yang timbul dari ketetapan pajak dan kurang bayar atau lebih bayar pajak lainnya disajikan sebagai bagian dari penghasilan (beban) lain-lain - neto karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

p. Income Tax (continued)

Current Tax

Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Underpayment or overpayment of corporate income tax are presented as part of income tax expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Interests and penalties arising from tax assessments and underpayment or overpayment of other taxes are presented as part of other income (expenses) - net since they are not considered as part of the income tax expense.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the Group files an appeal, the Group considers whether it is probable that a taxation authority will accept the appeal and reflect its effect on the Group's tax obligations.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis atau transaksi yang tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas.

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

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

p. Income Tax (continued)

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carry-forward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carry-forward can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination or transactions that give rise to equal taxable and deductible temporary differences) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted at the end of reporting period. The related tax effects of the provisions for and/or reversals of all temporary differences during the year, including the effect of change in tax rates, are credited or charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to other comprehensive income or directly in equity.

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

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah signifikan atas liabilitas atau aset pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

q. Pajak Final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212, "Pajak Penghasilan".

Beban pajak sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan dan dicatat sebagai beban pajak final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

p. Income Tax (continued)

Deferred Tax (continued)

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable income will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are offset when a legally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, or the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

q. Final Tax

In accordance with the tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction suffer losses. Final tax is scoped out from PSAK 212, "Income Tax".

Tax expense related to income subject to final tax is recognized in proportion to total income recognized during the current year for accounting purposes and recorded as final tax expense. The differences between the final tax paid and the amount charged as final tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

r. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan suatu aset adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya, dan ditentukan untuk aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset atau unit penghasil kas tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau unit penghasil kas tersebut.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

r. Impairment of Non-financial Assets

The Group assesses at each reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the Group estimates the asset's or cash generating unit's recoverable amount.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

**r. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan
(lanjutan)**

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik hanya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, biaya penyusutan atas aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisa, secara sistematis selama sisa masa manfaatnya.

s. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai kini adalah tingkat sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini atas nilai waktu uang dan risiko spesifik terhadap liabilitas. Peningkatan provisi karena berlalunya waktu diakui sebagai beban bunga. Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

**r. Impairment of Non-financial Assets
(continued)**

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

s. Provisions and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligations, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of time value of money is material).

The discount rate used to determine the present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The increase in the provision due to the passage of time is recognized as interest expense.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

s. Provisi dan Kontinjensi (lanjutan)

Aset dan liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya yang mewujudkan manfaat ekonomi bersifat kecil. Aset kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian di mana kemungkinan besar terjadi arus masuk manfaat ekonomi.

t. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

u. Laba per Saham

Jumlah laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode yang bersangkutan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

s. Provisions and Contingencies (continued)

Contingent assets and liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the consolidated financial statements, unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are disclosed in the consolidated financial statements where inflow of economic benefits is probable.

t. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intragroup transactions are eliminated.

u. Earnings per share

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

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

v. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan tentang posisi Grup pada periode pelaporan (menyesuaikan peristiwa) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak menyesuaikan peristiwa, jika ada, diungkapkan ketika material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dalam laporan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasi:

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI *testing* dan uji model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

v. Events After Reporting Period

Events after the reporting period that provide additional information about the Group's position at the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events, if any, are disclosed when material to the consolidated financial statements.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

Judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI testing and the business model test. The Group determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. The Group monitors financial assets measured at amortized cost that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held. Monitoring is part of the Group's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets. No such changes were required during the periods presented.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Menentukan Waktu Pemenuhan Kewajiban Pelaksanaan

Sehubungan dengan penjualan properti, Grup menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Secara khusus, barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan properti dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain, pengadaan bahan dan pengembangan properti. Umumnya, Grup bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini dan manajemen proyek secara keseluruhan. Meskipun barang dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Grup mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Grup menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam output gabungan, yaitu properti yang telah diselesaikan yang telah diperjanjikan kepada pelanggan.

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada pelanggan (seperti layanan kebersihan dan keamanan) sebagai bagian dari perjanjian Grup telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah layanan manajemen properti secara keseluruhan dan layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan dari hari ke hari, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan layanan manajemen adalah sama dari hari ke hari. Oleh karena itu, Grup telah menyimpulkan bahwa layanan kepada pelanggan mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

Waktu Pengakuan Pendapatan atas Penjualan Rusunami dan Perumahan

Grup telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak dan nasihat hukum dari penasihat hukum Grup.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Determining the Timing of Satisfaction of Performance Obligations

With respect to the sale of property, the Group concluded the goods and services transferred in each contract constitute a single performance obligation. In particular, the promised goods and services in contracts for the sale of property under development mainly include design work, procurement of materials and development of the property. Generally, the Group is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services are capable of being distinct, the Group accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Group uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed property for which the customer has contracted.

In relation to the services provided to customers of real estate (such as cleaning, and security) as part of the agreements, the Group has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Group has concluded that the services to customers represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsd measure of progress, because customers simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Group.

Timing of Revenue Recognition for Sale of Flats and Residences

The Group has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract and legal advice from the Group's legal counsel.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Waktu Pengakuan Pendapatan atas Penjualan Rusunami dan Perumahan (lanjutan)

Grup secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa (yaitu, menurut geografi, jenis produk, jenis dan peringkat pelanggan, dan pertanggungan berdasarkan surat kredit dan bentuk asuransi kredit lainnya).

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar yang diamati secara historis Grup. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar, maka tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Timing of Revenue Recognition for Sale of Flats and Residences (continued)

The Group has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title.

Estimates 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 described below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments however, may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Impairment of Trade Receivables

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 (i.e., by geography, product type, customer type and rating, and coverage by letters of credit and other forms of credit insurance).

The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Piutang Usaha (lanjutan)

Penilaian korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili gagal bayar aktual pelanggan di masa depan. Informasi mengenai ECL pada piutang usaha dalam Catatan 6.

Nilai Wajar Properti Investasi

Grup mencatat properti investasinya pada nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi. Grup menggunakan spesialis penilai independen untuk menentukan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2025.

Untuk properti investasi, penilai menggunakan pendekatan data pasar untuk tanah yang tidak digunakan.

Asumsi utama yang digunakan untuk menentukan nilai wajar properti investasi serta nilai tercatatnya dijelaskan lebih lanjut Catatan 9.

Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan utang dan biaya pensiun dan imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke penghasilan komprehensif lain di ekuitas melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat imbalan kerja diungkapkan pada Catatan 15.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Impairment of Trade Receivables (continued)

The assessment of the correlation between historical observed default 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 credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. The information about the ECLs on the Group's trade receivables are disclosed in Note 6.

Fair Value of Investment Property

The Group carries its investment property at fair value, with changes in fair value being recognized in profit or loss. The Group engaged independent valuation specialists to determine fair value as at December 31, 2025.

For investment property, the appraiser used a market data approach for unused land.

The key assumptions used to determine the fair value of the investment property and its carrying amount are further disclosed in Note 9.

Pension and Employee Benefits

The determination of the Group's obligations and cost for pension and employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to other comprehensive income in equity through other comprehensive income in the period which they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amount of the employee benefits obligation are disclosed in Note 15.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap, Aset Hak-guna, dan Aset Tak Berwujud

Biaya perolehan aset tetap, aset hak-guna dan aset tak berwujud disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Masa manfaat setiap aset tetap, aset hak-guna, dan aset tak berwujud Grup ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap, aset hak-guna, dan aset tak berwujud dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap dan aset hak-guna diungkapkan dalam Catatan 10.

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/ Dec 31, 2025
Kas	8.497.474	10.934.894
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.597.568.960	3.024.434.339
PT Bank Central Asia Tbk	119.510.116	1.062.950.026
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	237.493.880	596.771.514
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	33.742.166	333.465.183
Saldo dipindahkan	2.988.315.122	5.017.621.062

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Estimated Useful Lives of Fixed Assets, Right-of-use Assets, and Intangible Asset

The costs of fixed assets, right-of-use assets and intangible asset are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The useful life of each item of the Group's fixed assets, right-of-use assets, and intangible asset is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on 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 change in the estimated useful life of any item of fixed assets, right-of-use assets, and intangible asset would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying amounts of these assets.

The carrying amounts of fixed assets and right-of-use assets are disclosed in Note 10.

5. CASH ON HAND AND IN BANKS

This account consists of:

Cash on hand
Cash in banks
<u>Rupiah</u>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Transferred balance

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements
June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)
And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN BANK (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	30 Juni/ June 30, 2026
Bank (lanjutan)	
Rupiah (lanjutan)	
Saldo pindahan	2.988.315.122
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	10.345.433
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	11.742.004
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.636.280
Sub-jumlah	3.015.038.839
Jumlah	3.023.536.313

Seluruh kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

5. CASH ON HAND AND IN BANKS (continued)

This account consists of: (continued)

	31 Des/ Dec 31, 2025
	5.017.621.062
	9.495.433
	6.551.555
	5.386.281
	5.039.054.331
Jumlah	5.049.989.225

All cash in banks were placed with third parties.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, all cash on hand and in banks were neither used as collateral nor restricted in use.

Cash in banks (continued)
Rupiah (continued)
Transferred balance
PT Bank JTrust
Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada
Internasional Tbk
PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk

Sub-total

Total

6. PIUTANG USAHA - NETO

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026
Pihak ketiga	
Berdasarkan sifat:	
Penjualan rusunami dan ruko	5.998.662.182
Iuran pengelolaan lingkungan	125.434.020
Sub-jumlah	6.124.096.202
Cadangan kerugian kredit ekspektasian	(1.204.903.839)
Neto	4.919.192.363
Dikurangi porsi jangka pendek	(79.285.693)
Bagian jangka panjang	4.839.906.670

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, semua piutang usaha milik Grup dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha atas pendapatan Grup kepada end user/customer digunakan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 14).

6. TRADE RECEIVABLES - NET

This account consists of:

	31 Des/ Dec 31, 2026
	7.907.692.518
	83.121.389
	7.990.813.907
	(1.735.087.600)
	6.255.726.307
	(1.415.819.637)
Jumlah	4.839.906.670

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, all of the Group's trade receivables are denominated in Rupiah.

The Group's trade receivables from sales to end users/customers was used as collateral for bank loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 14).

Third parties
By nature:
Sale of flats and
shophouses
Environmental
management fees

Sub-total

Allowance for
expected credit losses

Net

Less
current portion

Non-current portion

6. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Dari saldo piutang usaha pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, masing-masing sebesar Rp375.953.133 dan Rp508.220.938, yang masing-masing mewakili 6,14% dan 6,36% dari jumlah piutang, merupakan piutang dari pelanggan terbesar Grup. Tidak ada pelanggan lain yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha.

Penyisihan atas ECL untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Grup. Karena pengalaman historis kerugian kredit Grup tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Grup yang berbeda.

6. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)

Of the trade receivable balance as at December 31, 2025 and 2024, Rp375,953,133 and Rp508,220,938, which represent 6.14% and 6.36%, respectively, of total trade receivables, is due from the Group's largest customer. There are no other customers who represent more than 5% of the total balance of trade receivables.

Allowance for ECLs for trade receivables has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade receivables are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

The following table details the risk profile of trade receivables from contracts with customers based on the Group's provision matrix. As the Group's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Group's different customer base.

30 Juni/ June 30, 2026					
Belum jatuh tempo/ Not past due	Jatuh tempo/Past due				Jumlah/ Total
	< 30 hari/ days	31-60 hari/ days	61-90 hari/ days	>90 hari/ days	
Tingkat KKE/ECL rate	0,68%	24,24%	38,43%	51,62%	51,62%
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	3.328.147.058	41.254.218	41.244.209	47.560.537	2.665.890.180
KKE sepanjang umur/ Lifetime expected credit losses	(21.618.567)	(12.418.586)	(19.681.032)	(30.481.263)	(1.595.112.490)
Jumlah/Total					4.919.192.363
31 Des/Dec 31, 2025					
Belum jatuh tempo/ Not past due	Jatuh tempo/Past due				Jumlah/ Total
	< 30 hari/ days	31-60 hari/ days	61-90 hari/ days	>90 hari/ days	
Tingkat KKE/ECL rate	0,64%	27,91%	42,28%	53,87%	55,08%
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	4.824.501.163	103.368.595	85.745.849	82.583.731	2.894.614.569
KKE sepanjang umur/ Lifetime expected credit losses	(31.085.127)	(28.849.515)	(36.257.387)	(44.484.181)	(1.594.411.390)
Jumlah/Total					6.255.726.307

6. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo awal (Pembalikan)/penyisihan selama tahun berjalan (Catatan 25)	1.735.087.600 (530.183.772)
Saldo akhir	1.204.903.839

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas ECL tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha.

6. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)

Movements in allowance for expected credit losses are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
	4.059.089.944	Beginning balance
	(2.324.002.344)	(Reversal)/provision during the year (Note 25)
Ending balance	1.735.087.600	

Management believes that the allowance for ECLs is adequate to cover possible losses on uncollectible trade receivables.

7. PERSEDIAAN

Lancar

	30 Juni/ June 30, 2026
Aset real estat:	
<u>Siap jual</u> <i>Green Valley</i> (rusunami dan perumahan)	8.467.661.828
<u>Sedang dikembangkan</u> Bangunan <i>Green Valley</i> Tanah <i>Green Hill Sepinggan</i> <i>Green Valley</i>	17.694.730.193 90.898.567.428 45.305.995.408
Sub-jumlah	153.899.293.029
Jumlah	162.366.954.857

Semua inventaris aset real estat terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur.

Bangunan siap untuk dijual

Mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual Grup (Proyek *Green Valley*) adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo awal	8.343.619.500
Reklasifikasi dari bangunan sedang dikembangkan	1.965.122.687
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 22)	(1.841.080.359)
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 10)	-
Saldo akhir	8.467.661.828

7. INVENTORIES

Current

	31 Des/Dec 31, 2025	
Aset real estat:		Real estate assets
<u>Siap jual</u> <i>Green Valley</i> (flats and residences)	8.343.619.500	<u>Ready for sale</u> <i>Green Valley</i> (flats and residences)
<u>Sedang dikembangkan</u> Buildings <i>Green Valley</i> Land <i>Green Hill Sepinggan</i> <i>Green Valley</i>	15.677.213.284 90.898.567.428 45.305.995.408	<u>Under development</u> Buildings <i>Green Valley</i> Land <i>Green Hill Sepinggan</i> <i>Green Valley</i>
Sub-total	151.881.776.120	Sub-total
Total	160.225.395.620	Total

All real estate asset inventories are located in Balikpapan, East Kalimantan.

Buildings ready for sale

Movements in the Group's buildings ready for sale (*Green Valley Project*) are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
Saldo awal	3.881.420.485	Beginning balance
Reklasifikasi dari bangunan sedang dikembangkan	18.136.593.827	Reclassification from building under development
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 22)	(13.674.394.812)	Charged to cost of revenues (Note 22)
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 10)	-	Reclassification to fixed assets (Note 10)
Ending balance	8.343.619.500	Ending balance

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Lancar (lanjutan)

Bangunan sedang dikembangkan

Bangunan sedang dikembangkan merupakan biaya konstruksi bangunan rusunami, ruko dan perumahan yang masih dalam proses konstruksi dan biaya perolehan tanah. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Mutasi bangunan sedang dikembangkan Grup adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo awal	15.677.213.284
Bunga pinjaman yang dikapitalisasi	260.016.688
Reklasifikasi dari uang muka (Catatan 8)	3.722.622.908
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(1.965.122.687)
Saldo akhir	17.694.730.193

Pada tanggal 30 Juni 2026, bangunan sedang dikembangkan terdiri dari Proyek Green Valley 2 dan Green Hill @Sepinggan, yang telah mencapai 17,67% penyelesaian dan diharapkan akan selesai pada Desember 2028.

Tanah yang sedang dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan Grup adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo awal	136.204.562.836
Penambahan	
Reklasifikasi dari uang muka tanah (Catatan 8)	
Saldo akhir	136.204.562.836

Persediaan berupa tanah digunakan sebagai jaminan atas utang dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 14).

7. INVENTORIES (continued)

Current (continued)

Buildings under development

Buildings under development consist of construction costs of flats, shophouses and residences under construction and land acquisition cost. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Movements in the Group's buildings under development are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
	23.860.825.246	Beginning balance
	1.328.674.375	Capitalization of borrowing costs
	8.624.307.490	Reclassification from advances (Note 8)
	(18.136.593.827)	Reclassification to buildings ready for sale
Saldo akhir	15.677.213.284	Ending balance

As at June 30, 2026, the buildings under development consist of Green Valley 2 and Green Hill @Sepinggan, which are 17,67% complete and is expected to be completed in December 2028.

Land under development

Movements in the Group's land under development are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
	105.778.103.678	Beginning balance
	1.747.809.158	Additions
	28.678.650.000	Reclassification from advances for land (Note 8)
Saldo akhir	136.204.562.836	Ending balance

Inventory in the form of land were used as collateral for loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 14).

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Lancar (lanjutan)

Tanah yang sedang dikembangkan (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, persediaan Grup telah diasuransikan terhadap seluruh risiko kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp58.626.118.447. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan. Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto.

Manajemen Grup berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

Tidak lancar

Tanah belum dikembangkan

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026
Biaya perolehan tanah	61.324.960.000
Biaya perijinan	274.268.800
Jumlah	61.599.246.800

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 sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian.

APB, entitas anak langsung, memiliki tanah seluas 640.063 meter persegi sebesar Rp25.696.120.000 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") dan dan 16.191 m2 telah menjadi sertifikat hak milik ("SHM") atas nama APB, sedangkan sisanya masih dalam proses sertifikasi sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian.

7. INVENTORIES (continued)

Current (continued)

Land under development (continued)

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group's inventories were insured against all risk of damage with total coverage of Rp58,626,118,447. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

The Group conducts periodic reviews of the carrying amount of inventories to ensure that the carrying amount does not exceed the net realizable value.

The Group's management is of the opinion that there was no indication of decrease in value of inventories.

Non-current

Land not yet developed

This account consists of:

	31 Des/Dec 31, 2025	
61.324.960.000		Land acquisition cost
241.368.000		Permit costs
61.566.328.000		Total

SPB, a direct subsidiary, has a land with an area of 891,172 square meters amounting to Rp35,628,840,000 located at Singasari Village, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, West Java with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Landrights from the land owner to SPB as stipulated in Decree of the Head of 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 as at the issuance date of the consolidated financial statements.

APB, a direct subsidiary, has a land with an area of 640,063 square meters amounting to Rp25,696,120,000 located at Singasari Village, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Landrights from the land owner to APB as stipulated in the Decree of the Head of Bogor Regency Land Office No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 dated January 24, 1995. Land with an area of 73,060 square meters has a building use rights certificate ("SHGB") and land with an area of 16,191 square meters has a Certificate of Ownership ("SHM") on behalf of the APB, while the remaining area is still under the certification process as at the issuance date of the consolidated financial statements.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026
<u>Uang muka</u>	
Tanah	11.025.276.000
Kontraktor	6.761.697.703
Lain-lain	272.994.000
Sub-jumlah	18.059.967.703
<u>Biaya dibayar di muka</u>	
Asuransi	36.466.627
Bunga	121.500.000
Sub-jumlah	157.966.627
Dikurangi porsi jangka pendek	(7.192.658.330)
Bagian jangka panjang	11.025.276.000

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 persegi.

Perusahaan memberikan kompensasi kepada AKB sebesar 1% atas jumlah nilai realisasi tanah yang diperoleh Perusahaan. Apabila 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 bulan sejak terhitung 1 Oktober 2021 sampai dengan 30 September 2022. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, AKB telah menyerahkan tanah dengan luas 31.295 meter persegi senilai Rp86.381.250.000 kepada Perusahaan yang dicatat pada persediaan - tanah yang sedang dikembangkan.

Pada tahun 2022, Grup menambahkan uang muka sebesar Rp1.693.750.000 untuk bea perolehan tanah dan bangunan dan pembebasan tanah.

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	31 Des/Dec 31, 2025	
		<u>Advances</u>
	35.683.435.850	Land
	12.192.816.640	Contractor
	307.106.789	Others
	48.183.359.279	Sub-total
		<u>Prepaid expenses</u>
	52.489.948	Insurance
	-	Interest
	52.489.948	Sub-total
	(37.657.863.377)	Less current portion
	10.577.985.850	Non-current portion

Advances 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 provided compensation to AKB in the amount of 1% of the total realizable value of the land acquired. 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 at December 31, 2020, the Company has paid a total of Rp152,316,750,000 to AKB as advances for land acquisition.

The Company extended the agreement with AKB on September 30, 2021 regarding cooperation for land procurement/acquisition for a period of 12 months from October 1, 2021 to September 30, 2022. As at December 31, 2023, AKB has handed over land with an area of 31,295 square meters in the amount of Rp86,381,250,000 to the Company which was recorded as inventories - land under development.

In 2022, the Group increased its advance payment by Rp1,693,750,000 for the land and building acquisition fee and land acquisition.

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

Uang muka tanah (lanjutan)

Perusahaan kembali melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada tanggal 11 Desember 2024 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 1 tahun terhitung sejak 1 Januari 2025 sampai dengan 1 Januari 2026. Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, AKB telah menyerahkan lahan masing-masing senilai Rp28.678.650.000 dan Rp13.845.150.000 seluas 17.381 meter dan 8.391 meter persegi kepada Perusahaan.

Berdasarkan surat No. 010-DIR/AKB/XII/25 tanggal 24 Desember 2025, AKB mengajukan permohonan perpanjangan periode perjanjian kerjasama pengadaan/pembebasan tanah yaitu dari tanggal 1 Januari 2026 sampai 30 Juni 2026.

Berdasarkan surat tanggapan No. 004/KBA-LGL/I/2026 tanggal 26 Januari 2026, Perusahaan menyatakan keberatan dan tidak menyetujui permohonan perpanjangan periode tersebut serta meminta pengembalian sisa uang muka pengadaan tanah yang belum terealisasi beserta denda sesuai ketentuan dalam perjanjian yaitu sebesar Rp26.134.773.450.

Pada tanggal 12 Februari 2026, Perusahaan telah menerima seluruh pengembalian sisa uang muka beserta dendanya.

Berikut merupakan rincian uang muka tanah Perusahaan kepada AKB:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo awal	25.105.450.000
Realisasi ke tanah yang sedang dikembangkan (Catatan 7)	
Pengembalian Uang Muka Tanah	(25.105.450.000)
Saldo akhir	-

SPB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, SPB telah melakukan pembelian tanah seluas 211.549 meter persegi dan 202.978 meter persegi masing-masing sebesar Rp10.178.196.000 dan sebesar Rp9.730.905.850. SPB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi untuk mendapatkan sertifikat tanah.

**8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES
(continued)**

Advances for land (continued)

The Company re-extended the agreement with AKB on December 11, 2024 regarding cooperation for land procurement/acquisition for a period of 1 year from January 1, 2025 to January 1, 2026. As at December 31, 2025 and 2024, land amounting to Rp28,678,650,000 and Rp13,845,150,000 with an area of 17,381 square meters and 8,391 square meters, respectively, have been handed over to the Company.

Based on letter No. 010-DIR/AKB/XII/25 dated December 24, 2025, AKB submitted a request to extend the term of the land acquisition/land clearance cooperation agreement from January 1, 2026 to June 30, 2026.

Based on the response letter No. 004/KBA-LGL/I/2026 dated January 26, 2026, the Company expressed its objection and did not approve the requested extension. The Company also requested the refund of the remaining unutilized land acquisition advance payment, including the related penalty in accordance with the agreement, amounting to Rp26,134,773,450

On February 12, 2026, the Company received the full refund of the remaining advance payment, including the related penalty.

Details of the Company's advance payments to AKB are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
	53.784.100.000	Beginning balance
		Realization to land under development (Note 7)
	(28.678.650.000)	
		Refund of down payment for land purchase
	25.105.450.000	Ending balance

SPB, a direct subsidiary, carried out land acquisition in the Jonggol area, Bogor, West Java. As at June 30, 2026 and December 31, 2025, advances for land acquisition of land purchased by SPB covering an area of 211,549 square meters and 202,978 square meters amounted to Rp10,178,196,000 and Rp9,730,905,850, respectively. SPB recorded it as a downpayment for land since it is still completing the administrative process to obtain the land title.

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

APB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, APB telah melakukan pembelian tanah seluas 18.798 meter persegi dan 18.798 meter persegi masing-masing sebesar Rp879.998.800 dan sebesar Rp847.080.000. APB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi untuk mendapatkan sertifikat tanah.

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 bulan sejak dilakukan serah terima lahan lokasi proyek.

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.

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 Rp399.429.438.379.
3. Pelaksanaan proyek sebelumnya 36 bulan menjadi 22 bulan sejak serah terima lahan lokasi proyek *Green Valley 2* kepada SKU.

9. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026
Tanah	<u>108.458.350.000</u>

KNM memiliki tanah 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 antara tanggal 18 Juni 2029 sampai dengan 4 November 2044.

**8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES
(continued)**

APB, a direct subsidiary, acquired land in the Jonggol area, Bogor, West Java. As at June 30, 2026 and December 31, 2025, advance for land acquisition of land purchased by APB covering an area of 18,798 square meters and 18,798 square meters amounted to Rp879,998,800 and Rp847,080,000, respectively. APB recorded it as a downpayment for land since it is still completing the administrative process to obtain the land title.

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 construction project period is 36 months from the handover of the land project location.

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

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

1. The project work previously for *Green Valley* was changed to the construction of *Green Valley 1* and *Green Valley 2*.
2. Change in total costs of project from Rp60,000,000,000 to Rp399,429,438,379.
3. Implementation period was changed from 36 months to 22 months from the handover of *Green Valley 2* land for project location to SKU.

9. INVESTMENT PROPERTY

This account consists of:

	31 Des/Dec 31, 2025	
	<u>108.458.350.000</u>	Land

KNM has land with an area of 6,895 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta with legal rights in the form of Right to Build Certificate that will expire between June 18, 2029 until November 4, 2044.

9. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan pada laporan penilaian yang diterbitkan tanggal 16 Maret 2026 oleh KJPP Herman Meirizki & Rekan, penilaian independen yang terdaftar di OJK, yang memiliki kualifikasi yang sesuai serta pengalaman terbaru dalam pengukuran nilai wajar properti di lokasi terkait.

Keuntungan atas perubahan nilai wajar properti investasi sebagai berikut:

	31 Des/Dec 31, 2025
Nilai wajar atas properti investasi	108.458.350.000
Nilai buku neto investasi properti	105.493.000.000
Keuntungan atas perubahan nilai wajar properti investasi	2.965.350.000

Nilai wajar tanah ditentukan berdasarkan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa. Hirarki nilai wajar tanah diklasifikasikan pada level 2.

Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti investasi adalah penggunaan saat ini. Tidak terdapat perubahan teknik penilaian selama tahun berjalan.

9. INVESTMENT PROPERTY (continued)

The fair value of investment property as at December 31, 2025 was based on the valuation report dated March 16, 2026 issued by KJPP Herman Meirizki & Rekan, an independent valuer registered in OJK, who has appropriate qualifications and recent experience in the fair value measurement of the properties in the relevant location.

Gain on changes in fair value of investment property was derived as follows:

Fair value of investment property	108.458.350.000
Net book value of investment property	105.493.000.000
Gain on changes in fair value of investment property	2.965.350.000

The fair value of the land was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties. The fair value hierarchy is classified as level 2.

In estimating the fair value of the property, the highest and the best use of the property is its current use. There has been no change to the valuation technique during the year.

10. ASET TETAP – NETO

Akun ini terdiri dari:

10. FIXED ASSETS – NET

This account consists of:

	30 Juni/ June 30, 2026					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	Land right
Bangunan	7.813.381.465	-	-	-	7.813.381.465	Buildings
Peralatan kantor	1.726.741.334	17.233.000	-	-	1.743.974.334	Office equipment
Peralatan proyek	575.152.950	43.955.200	-	-	619.108.150	Project equipment
Kendaraan	2.966.495.454	-	-	-	2.966.495.454	Vehicles
Aset tetap dalam pembangunan	-	-	-	-	-	Construction in progress - buildings
Sub-jumlah	13.882.296.203	61.188.200	-	-	13.943.484.403	Sub-total
Aset hak-guna						Right-of-use assets
Ruang kantor	1.505.340.173	-	-	-	1.505.340.173	Office spaces
Jumlah harga perolehan	15.387.636.376	61.188.200	-	-	15.448.824.576	Total acquisition cost

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements
June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)
And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

This account consists of: (continued)

30 Juni/ June 30, 2026 (lanjutan/continued)						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Hak atas tanah	593.722.708	20.013.125	-	-	613.735.833	Land right
Bangunan	1.626.995.439	387.278.028	-	-	2.014.273.467	Buildings
Peralatan kantor	1.586.881.277	25.205.716	-	-	1.612.086.993	Office equipment
Peralatan proyek	307.272.198	162.255.753	-	-	469.527.951	Project equipment
Kendaraan	1.301.798.794	124.262.922	-	-	1.426.061.716	Vehicles
Sub-jumlah	5.416.670.416	719.015.544	-	-	6.135.685.960	Sub-total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Ruang kantor	478.643.618	194.909.854	-	-	673.553.472	Office spaces
Jumlah akumulasi penyusutan	5.895.314.034	913.925.398	-	-	6.809.239.432	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	9.492.322.342				8.639.585.144	Net book value
31 Des/Dec 31, 2025						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	Land right
Bangunan	4.362.940.872	-	-	3.450.440.593	7.813.381.465	Buildings
Peralatan kantor	1.721.191.334	5.550.000	-	-	1.726.741.334	Office equipment
Peralatan proyek	562.270.062	12.882.888	-	-	575.152.950	Project equipment
Kendaraan	2.966.495.454	-	-	-	2.966.495.454	Vehicles
Aset tetap dalam pembangunan	3.450.440.593	-	-	(3.450.440.593)	-	Constructin in progress - buildings
Sub-jumlah	13.863.863.315	18.432.888	-	-	13.882.296.203	Sub-total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Ruang kantor	1.505.340.173	-	-	-	1.505.340.173	Office spaces
Jumlah harga perolehan	15.369.203.488	18.432.888	-	-	15.387.636.376	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Hak atas tanah	553.696.458	40.026.250	-	-	593.722.708	Land right
Bangunan	1.197.301.607	429.693.832	-	-	1.626.995.439	Buildings
Peralatan kantor	1.314.497.346	272.383.931	-	-	1.586.881.277	Office equipment
Peralatan proyek	267.246.486	40.025.712	-	-	307.272.198	Project equipment
Kendaraan	965.731.186	336.067.608	-	-	1.301.798.794	Vehicles
Sub-jumlah	4.298.473.083	1.118.197.333	-	-	5.416.670.416	Sub-total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Ruang kantor	98.571.503	380.072.115	-	-	478.643.618	Office spaces
Jumlah akumulasi penyusutan	4.397.044.586	1.498.269.448	-	-	5.895.314.034	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	10.972.158.902				9.492.322.342	Net book value

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah sebesar Rp913.925.398 dan Rp1.498.269.448 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Pada tahun 2024, Grup mengklasifikasikan aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp3.450.440.593 dari aset real estat - bangunan sedang dikembangkan karena adanya perubahan rencana untuk penggunaan aset tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, hak atas tanah merupakan hak pakai atas tanah seluas 451 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta yang dimiliki oleh KNM, entitas anak. Hak legal berupa Sertifikat Hak Pakai akan kedaluwarsa pada 2031. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa pembaruan hak atas tanah kemungkinan besar tidak diperoleh, sehingga hak atas tanah tersebut disusutkan selama 20 tahun sesuai dengan jangka waktu sertifikat.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mengasuransikan peralatan proyek dan kendaraan terhadap semua risiko berdasarkan polis asuransi dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp1.324.580.000 dan Rp1.489.580.000. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko yang mungkin timbul dari aset tetap yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual, maupun aset tetap yang tidak digunakan untuk sementara waktu.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan masing-masing adalah sebesar Rp1.453.983.633 dan Rp1.430.107.385.

Tidak terdapat perbedaan signifikan antara nilai wajar dengan jumlah tercatat aset tetap pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai atas aset tetap.

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

Depreciation expense for the years ended June 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp913,925,398 and Rp1,498,269,448, respectively, was charged as part of general and administrative expenses (Note 24).

In 2024, the Group reclassified construction in progress - buildings amounting to Rp3,450,440,593 from real estate assets - building under development due to change in plan to use the assets.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, land right is the right to use land with an area of 451 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta owned by KNM, a subsidiary. Legal right in the form of a Right of Use Certificate will expire in 2031. The Group's management believes the renewal of the land right will most likely be not obtained. As such, the land right is depreciated for 20 years in accordance with the term of the certificate.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group insured its project equipment and vehicles against all risks based on the insurance policy package with sum insured amounting to Rp1,324,580,000 and Rp1,489,580,000, respectively. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible risks of the insured fixed assets.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, there were no fixed assets that were retired from active use and were not classified as held for sale, as well as temporarily unused fixed assets.

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to Rp1,453,983,633 and Rp1,430,107,385, respectively.

There is no significant difference between the fair value and carrying amount of fixed assets as at June 30, 2026 and December 31, 2025.

Management believes that there were no events or changes in circumstances which may indicate impairment of fixed assets.

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Grup menyewa ruangan kantor dengan masa sewa berkisar 2 sampai 5 tahun. Terdapat opsi perpanjangan atau pengakhiran atas sewa. Opsi-opsi ini dinegosiasikan oleh manajemen untuk memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan portofolio aset sewaan dan menyelaraskannya dengan kebutuhan bisnis Grup. Manajemen menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan apakah opsi perpanjangan dan penghentian tersebut adalah wajar untuk dieksekusi.

Grup memiliki sewa jangka pendek untuk perumahan. Beban sewa dicatat dalam beban umum dan administrasi.

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

The Group leases several office spaces with lease terms, between 2 to 5 years. These leases include extension and termination options. These options are negotiated by management to provide flexibility in managing the leased asset portfolio and align with the Group's business needs. Management exercises significant judgment in determining whether these extension and termination options are reasonably certain to be exercised.

The Group has also short-term lease for housing. The rent related expense is recorded in general and administrative expenses.

11. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026
Berdasarkan pihak	
Pihak berelasi (Catatan 26)	2.566.777.588
Pihak ketiga	
PT Downstream Indonesia	131.487.157
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	1.411.261.008
Sub-jumlah	1.542.748.165
Jumlah	4.109.525.753

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh utang usaha tersebut didenominasi dalam Rupiah.

Pembelian barang atau jasa dari pemasok memiliki jangka waktu kredit berkisar 30 hari. Tidak terdapat bunga yang dibebankan untuk utang yang telah jatuh tempo.

11. TRADE PAYABLES

This account consists of:

31 Des/Dec 31, 2025	
	By parties
1.512.972.546	Related parties (Note 26)
	Third parties
115.704.090	PT Downstream Indonesia
217.235.477	Others (each below Rp100,000,000)
332.939.567	Sub-total
1.845.912.113	Total

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, all trade payables are denominated in Rupiah.

Purchase of goods or services from suppliers have credit terms of 30 days. No interest is charged for past due payables.

12. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pada tanggal 31 Desember 2025, pajak dibayar dimuka merupakan pajak penghasilan pasal 21 SPB, entitas anak adalah sebesar Rp21.760.584.

b. Utang pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025
<u>KBA</u>		
Pajak pertambahan nilai	804.541.071	330.929.275
Pajak penghasilan:		
Pasal 29		
2025	-	29.921.980
2024	-	-
Pajak lain-lain:		
Pasal 4(2)	328.125.897	84.850.632
Pasal 21	271.029.814	68.357.766
Pasal 23	3.775.527	156.715
Sub-jumlah	603.165.000	153.365.113
Jumlah	1.407.472.309	514.216.368

c. Beban pajak final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rusunami dan perumahan adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026	30 Juni/ June 30, 2026
Pengalihan hak atas bangunan	276.967.256	102.342.178

d. Beban pajak penghasilan

Beban pajak penghasilan Grup yang diakui dalam laba rugi adalah sebagai berikut:

	2025	2024
<u>KBA</u>		
Pajak kini	29.921.980	8.371.000
Jumlah beban pajak penghasilan	29.921.980	8.371.000

12. TAXATION

a. Prapaid tax

As at December 31, 2025, prepaid tax represents income tax article 21 of SPB, a subsidiary, amounting to Rp21,760,584.

b. Taxes payable

This account consists of:

<u>KBA</u>	
Value-added tax	
Income taxes:	
Article 29	
2025	
2024	
Other taxes:	
Article 4(2)	
Article 21	
Article 23	
Sub-total	
Total	

c. Final tax expense

Final tax expense in connection with sale of flats and residences is as follows:

Transfer of rights over building	

d. Income tax expenses

Income tax expense of the Group recognized in profit or loss is as follows:

<u>KBA</u>	
Current tax expense	
Total income tax expense	

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

12. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

d. Income tax expenses (continued)

Rekonsiliasi antara rugi sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between loss before income tax expense as presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the Company's estimated taxable income is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(9.635.751.028)	(24.247.196.506)	Loss before income tax expense per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Rugi netto yang sudah diperhitungkan penghasilan final	10.607.731.084	23.091.541.250	Net loss already subjected to final tax
(Laba) rugi sebelum pajak penghasilan entitas anak	<u>(953.018.146)</u>	<u>1.193.706.052</u>	(Profit) loss before income tax of the subsidiaries
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	18.961.910	38.050.796	Profit before income tax of the Company
Beda tetap:			Permanent difference:
Beban imbalan kerja karyawan	74.249.005	-	Employee benefits expense
Sumbangan	42.798.710	-	Donations
Sub-jumlah	<u>117.047.715</u>	<u>-</u>	Sub-total
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>136.009.625</u>	<u>38.050.796</u>	Estimated taxable income
Taksiran penghasilan kena pajak (pembulatan)	<u>136.009.000</u>	<u>38.050.000</u>	Estimated taxable income (rounded)
Pajak penghasilan kini	<u>29.921.980</u>	<u>8.371.000</u>	Current income tax expense
Taksiran utang pajak penghasilan pasal 29	<u>29.921.980</u>	<u>8.371.000</u>	Estimated income tax payable Article 29

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

12. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

d. Income tax expenses (continued)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dan jumlah yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba sebelum pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income tax expense and the amounts calculated by applying the effective tax rates to profit before income tax is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(9.635.751.028)	(24.247.196.506)	Loss before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Rugi neto yang sudah diperhitungkan penghasilan final	10.607.731.084	23.091.541.250	Net loss already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak penghasilan entitas anak	<u>(953.018.146)</u>	<u>1.193.706.052</u>	Loss before income tax of subsidiaries
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	<u>18.961.910</u>	<u>38.050.796</u>	Profit before income tax of the Company
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan (pembulatan)	18.961.000	38.050.000	Profit before income tax of the Company (rounded)
Beban pajak penghasilan pada tarif pajak yang berlaku	4.171.420	8.371.000	Income tax expense at applicable tax rates
Pengaruh pajak atas perbedaan tetap	<u>25.750.560</u>	<u>-</u>	Tax effect on permanent difference
Beban pajak penghasilan	<u>29.921.980</u>	<u>8.371.000</u>	Income tax expense

Perhitungan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 akan menjadi dasar perhitungan dengan Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") pajak penghasilan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The calculation of income tax expense for the year ended December 31, 2025 will be the basis of the calculation for the Annual Tax Return ("SPT") reported to the Tax Office.

e. Surat ketetapan pajak/Tax assessment letters

<u>Keterangan/ Description</u>	<u>Periode/ Period</u>	<u>Jenis Surat/ Type of Letter</u>	<u>Tanggal Surat/ Letter Date</u>	<u>Jumlah/ Amount</u>
PPN/ VAT	Desember 2025/ December 2025	STP/ Tax Collection Letter	23-Apr-2026	5.943.759
PPN/ VAT	Januari 2026/ January 2026	STP/ Tax Collection Letter	04-Mei-2026	500.000
PPN/ VAT	Februari 2026/ February 2026	STP/ Tax Collection Letter	08-Mei-2026	500.000
PPN/ VAT	Oktober 2025/ October 2025	STP/ Tax Collection Letter	22-Jun-2026	4.127.870

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

12. TAXATION (continued)

e. Surat ketetapan pajak (lanjutan) /Tax assessment letters (continued)

Keterangan/ Description	Periode/ Period	Jenis Surat/ Type of Letter	Tanggal Surat/ Letter Date	Jumlah/ Amount
PPN/ VAT	November 2025/ November 2025	STP/ Tax Collection Letter	22-Jun-2026	500.000
Pasal 21/ Article 21	November 2025/ November 2025	STP/ Tax Collection Letter	22-Jun-2026	472.245
Jumlah/Total				12.043.874

f. Administrasi pajak di Indonesia

Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing entitas dalam Grup menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Direktur Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah jumlah pajak terutang dalam jangka waktu tertentu. Jangka waktu tersebut adalah lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

f. Tax administration in Indonesia

The taxation laws of Indonesia require that each company in the Group within Indonesia submits individual tax returns on the basis of self-assessment. Under prevailing regulations the Director General of Tax (DGT) may assess or amend taxes within a certain period. This period is within five years of the time the tax becomes due.

13. UANG MUKA PELANGGAN

13. ADVANCES FROM CUSTOMERS

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
Green Valley 2	37.686.699.348	33.810.552.525	Green Valley 2
Green Hill Sepinggan (sebelumnya The Green Condovilla)	4.098.002.349	4.017.092.856	Green Hill Sepinggan (formerly The Green Condovilla)
Green Valley 1	2.588.816.101	2.589.748.227	Green Valley 1
Estate	9.684.868	-	Estate
Jumlah	44.383.202.666	40.417.393.608	Total

14. UTANG BANK

14. BANK LOAN

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk	-	6.170.000.000	PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk
Dikurangi bagian lancar	-	(6.170.000.000)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	-	-	Non-current portion

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan

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 dan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 12 bulan dan jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2017.

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

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/309/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 bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Juni 2019 sampai dengan 27 September 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

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

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/604/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 bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Desember 2019 sampai dengan 27 Maret 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

14. BANK LOAN (continued)

The Company

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

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

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

Based on the Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/309/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 months since the credit maturity dated June 28, 2019 until September 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/429/R dated September 23, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of *Green Valley Flats* with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 months from the maturity of the credit on September 28, 2019 until December 27, 2019 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/2.1/604/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 months from the maturity of the credit on December 28, 2019 until March 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/135/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 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 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 bulan sejak tanggal 28 Maret 2021 sampai dengan 27 Maret 2022. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

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

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. 3 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 persegi dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

14. BANK LOAN (continued)

The Company (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/2.1/135/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 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 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/2.1/335/R dated June 15, 2021, whereby the maximum credit was reduced to Rp37,900,000,000 with a term of 12 months from March 28, 2021 to March 27, 2022. The interest rate is 12.00% per annum.

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

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

1. 3 parcels of land in one location including the Rusunami building (Simple Flats) 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:

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

- 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;

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasilitas ini adalah sebagai berikut: (lanjutan)

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:

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.
7. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan 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.

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

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

- 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;

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

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 Company is prohibited from conducting the following without prior written approval from BNI:

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.
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.
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.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

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.

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: (lanjutan)

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

Perjanjian pinjaman mewajibkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu, yaitu rasio lancar, *Debt to Equity Ratio* ("DER") dan *Debt Service Coverage Ratio* ("DSCR").

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

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

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. Obtain a lease from a leasing company.

Before all loan principal, interest, and other fees owed are settled, the Company is prohibited from conducting the following without prior written approval from BNI: (continued)

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. Liquidate the Company and request bankruptcy.
14. Use Company funds for non-business purposes financed with credit facilities from BNI.
15. Mortgaging or otherwise insuring the Company's shares to any party.
16. Changing business activities.
17. Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.
18. Making agreements and unnatural transactions.
19. Submit or transfer all or part of the Company rights and/or obligations arising under the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.
20. Credit facilities that have not been drawn (*undrawn balance*) or their use is less than optimal can be cancelled at any time without conditions by BNI (*unconditionally cancelled at any time*), likewise if credit quality decreases to be substandard, doubtful or loss and or if it will result in violation of the provisions/legislation in force including the provisions concerning the Legal Lending Limit ("BMPK").

The Company is required to maintain certain financial ratios, which are current ratio, Debt to Equity Ratio ("DER") and Debt Service Coverage Ratio ("DSCR").

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan rasio keuangan DSCR. Oleh karena itu, sisa utang jangka panjang direklasifikasi menjadi jangka pendek per tanggal 31 Desember 2024.

Pada tanggal 09 Juni 2026, Perusahaan telah melunasi seluruh kewajiban pinjaman kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sesuai dengan perjanjian kredit yang berlaku. Dengan telah dilakukannya pelunasan tersebut, pada tanggal pelaporan Perusahaan tidak lagi memiliki saldo pinjaman maupun kewajiban bunga yang terutang kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

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

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company was not able to comply with the DSCR financial ratio requirement. Accordingly, the remaining non-current portion of the loan was reclassified to current liabilities as at December 31, 2024.

As at June 09, 2026, the Company fully repaid all outstanding bank loans to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk in accordance with the applicable loan agreement. Accordingly, as of the reporting date, the Company had no outstanding bank loans or accrued interest payable to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026
<u>Liabilitas jangka pendek</u>	
Imbalan kerja karyawan dari PKWT	148.103.014
<u>Liabilitas jangka panjang</u>	
Imbalan kerja	2.590.336.650
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(122.000.000)
Bagian jangka panjang	2.468.336.650

Liabilitas jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja karyawan kontrak ("PKWT") yang berasal dari penerapan PP No. 35 Tahun 2021 mengenai "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu".

Pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, beban imbalan kerja terkait PKWT masing-masing sebesar Rp148.103.014 dan Rp173.531.649 termasuk dalam beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Liabilitas jangka panjang

Perusahaan menyediakan imbalan pasti berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang ditentukan berdasarkan masa kerja dan gaji karyawan. Imbalan kerja tidak didanai.

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

This account consist of:

31 Des/Dec 31, 2025	
	<u>Current liabilities</u>
148.103.014	Employee benefits of PKWT
	<u>Non-current liabilities</u>
2.590.336.650	Post-employment benefits
(122.000.000)	Less current maturities
2.468.336.650	Non-current portion

Current liabilities

The employee benefits on contractual employees ("PKWT") resulted from the application of PP No. 35 Year 2021 regarding "Work Agreement for Specific Time".

In 2025 and 2024, employee benefits expense related to PKWT amounted to Rp148,103,014 and Rp173,531,649, respectively, which was included in general and administrative expenses (Note 24).

Non-current liabilities

The Company provides defined benefits required under the Labor Law determined based on years of service and salaries of the employees. The employee benefits liability is unfunded.

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Program imbalan pasti mengakibatkan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

a. Risiko tingkat bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

b. Risiko harapan hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

c. Risiko gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen KKA Marcel Pryadarshi Soepeno. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Tingkat diskonto	6,90%
Tingkat kenaikan gaji	9,00%
Tingkat kematian	TMI IV
Tingkat cacat	5% dari/ from TMI IV
Umur pensiun normal (tahun)	56

Beban imbalan pasti yang diakui di penghasilan komprehensif adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Biaya jasa:	
Biaya jasa kini	420.745.409
Beban bunga	136.970.468
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	557.715.877
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti:	
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	81.181.812
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	22.277.434
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	103.459.246
Jumlah	661.175.123

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

The defined benefit plan typically exposes the Company to actuarial risks such as: interest risk, longevity risk and salary risk.

a. Interest risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

b. Longevity risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

c. Salary risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Marcel Pryadarshi Soepeno. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	31 Des/Dec 31, 2025	
6,90%	6,90%	Discount rate
9,00%	9,00%	Salary increment rate
TMI IV	TMI IV	Mortality rate
5% dari/ from TMI IV	5% dari/ from TMI IV	Disability rate
56/56	56/56	Normal retirement age (years)

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plans are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
Service cost:		
Current service cost	420.745.409	
Interest cost	136.970.468	
Components of defined benefit costs recognized in profit or loss	557.715.877	
Remeasurement on the defined benefit liability:		
Actuarial losses arising from changes in financial assumptions	81.181.812	
Actuarial losses arising from experience adjustments	22.277.434	
Components of defined benefit costs recognized in other comprehensive income	103.459.246	
Total	661.175.123	

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

Non-Current Liabilities (continued)

Beban imbalan kerja diakui pada beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Employee benefits expense was recognized in general and administrative expenses (Note 24).

Liabilitas Perusahaan sehubungan dengan program pensiun imbalan pasti yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The amounts recognized in the consolidated statements of financial position arising from the Group's obligation in respect of the defined benefits plans is follows:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	2.590.336.650	2.590.336.650	Present value of unfunded obligation
Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:			Movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:
	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
Saldo awal	1.929.161.527	1.929.161.527	Beginning balance
Beban jasa kini	420.745.409	420.745.409	Current service cost
Beban bunga	136.970.468	136.970.468	Interest cost
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	103.459.246	103.459.246	Remeasurement of employee benefits liabilities
Jumlah	2.590.336.650	2.590.336.650	Total

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

Analisis sensitivitas untuk asumsi yang signifikan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

Sensitivity analysis for significant assumptions as at June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

	2025		
	1% Kenaikan/ Increase	1% Penurunan/ Decrease	
Tingkat diskonto			Discount rate
Dampak kewajiban manfaat pasti	(128.344.436)	144.940.076	Impact on the defined benefit obligation
Tingkat kenaikan gaji di masa depan			Future salary increment rate
Dampak kewajiban manfaat pasti	152.967.077	(137.552.227)	Impact on the defined benefit obligation

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

	2024	
	1% Kenaikan/ Increase	1% Penurunan/ Decrease
Tingkat diskonto		
Dampak kewajiban manfaat pasti	(128.344.436)	144.940.076
Tingkat kenaikan gaji di masa depan		
Dampak kewajiban manfaat pasti	152.967.077	(137.552.227)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas.

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025
Kurang dari 1 tahun	122.000.000	122.000.000
Antara 1 dan 3 tahun	-	-
Antara 3 dan 5 tahun	1.402.854.587	1.402.854.587
Antara 5 dan 10 tahun	7.274.796.542	7.274.796.542
Di atas 10 tahun	26.897.616.820	26.897.616.820
Jumlah	35.697.267.949	35.697.267.949

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah 21,93 tahun dan 18,56 tahun.

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Non-Current Liabilities (continued)

		Discount rate
		Impact on the defined benefit obligation
		Future salary increment rate
		Impact on the defined benefit obligation

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected-unit-credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position.

There was no change in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis.

The maturity profile of post-employment benefits liability as at June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

		Total
		Less than 1 year
		Between 1 and 3 years
		Between 3 and 5 years
		Between 5 and 10 years
		Beyond 10 years

The average duration of the benefit obligation as at June 30, 2026 and December 31, 2025 is 21.93 years and 18.56 years, respectively.

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikannya berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Bima Registra, biro administrasi efek, adalah sebagai berikut:

30 Juni/ June 30, 2026			
Pemegang Saham/ Shareholders	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	55,47%	79.315.334.000
Salim Lim	668.480.400	9,35%	13.369.608.000
Masyarakat/Public (masing-masing dibawah 5%/ each below 5%)	2.515.755.503	35,18%	50.315.110.060
Jumlah/Total	7.150.002.603	100,00%	143.000.052.060
31 Des/Dec 31, 2025			
Pemegang Saham/ Shareholders	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	55,47%	79.315.334.000
Salim Lim	537.199.800	7,51%	10.743.996.000
Masyarakat/Public (masing-masing dibawah 5%/ each below 5%)	2.647.036.103	37,02%	52.940.722.060
Jumlah/Total	7.150.002.603	100,00%	143.000.052.060

17. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/ Dec 31, 2025	
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	172.000.000.000	172.000.000.000	Additional paid-in capital related to Initial Public Offering of the Company's shares
Biaya emisi terkait dengan penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	(3.203.967.049)	(3.203.967.049)	Share issuance cost related to Initial Public Offering of the Company's shares
Hasil neto dari IPO	168.796.032.951	168.796.032.951	Net proceeds from IPO
Penerbitan Waran Seri I:			Exercise of Warrants Series I:
2020	11.130	11.130	2020
2021	147.315	147.315	2021
2022	19.110	19.110	2022
2023	95.760	95.760	2023
Sub-jumlah	273.315	273.315	Sub-total
Pengampunan pajak	102.099.450	102.099.450	Tax amnesty
Jumlah	168.898.405.716	168.898.405.716	Total

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 tanggal 12 Oktober 2016, Perusahaan telah mengikuti program pengampunan pajak berupa uang tunai sebesar Rp102.099.450.

Based on the Tax Amnesty Certificate No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dated October 12, 2016, the Company has participated in the tax amnesty program in the form of cash amounting to Rp102,099,450.

18. SALDO LABA DICADANGKAN

Berdasarkan Undang-undang Perseroan Terbatas, Perusahaan diharuskan untuk membuat penyisihan cadangan wajib hingga sekurang-kurangnya 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh.

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

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

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, total saldo laba dicadangkan adalah sebesar Rp1.050.000.000. Perusahaan masih belum memenuhi pembentukan cadangan umum minimal 20% dari jumlah modal Perusahaan yang ditempatkan dan disetor penuh.

19. RUGI PER SAHAM

Perhitungan rugi per saham dasar dan dilusian adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	(8.932.102.981)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	7.150.002.603
Rugi per saham	(1,25)

Perusahaan tidak memiliki efek dilutif pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025. Dengan demikian, laba per saham dilusian sama dengan laba per saham dasar.

18. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

Under Indonesian Limited Company Law, the Company is required to set up a statutory reserve amounting to at least 20% of the issued and paid-up capital.

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 31, 2020, the shareholders approved the establishment of additional capital reserve from the Company's retained earnings of Rp1,000,000,000 based on the profit determined on the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year 2019.

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

As at June 30, 2026 and December 31, 2025, the total of appropriated retained earnings amounted to Rp1,050,000,000. 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.

19. LOSS PER SHARE

Basic and diluted loss per share calculation is as follows:

	30 Juni/ June 30, 2025	
Loss for the year attributable to the owners of the Company	(7.770.764.206)	
Weighted average number of outstanding ordinary shares	7.150.002.346	
Loss per share	(1,09)	

The Company has no potentially dilutive shares as at June 30, 2026 and December 31, 2025. As such, diluted earnings per share is the same as the basic earnings per share.

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dengan rincian sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Saldo Awal	124.724.304
Bagian rugi tahun berjalan	(1.716.125)
Saldo akhir	123.008.179

20. NON-CONTROLLING INTERESTS

This account represents the non-controlling interest in the net assets of subsidiaries as at December 31, 2025 and 2024 with details as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
	123.963.839	<i>Beginning balance</i>
	760.465	<i>Share in loss for the year</i>
Saldo akhir	124.724.304	Ending balance

21. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/June 30, 2026
Penjualan Rusunami Ruko	2.412.536.277
	-
Sub-jumlah	2.412.536.277
Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas	1.671.688.000
Jumlah	4.084.224.277

21. REVENUES

This account consists of:

	30 Juni/June 30, 2025	
	809.200.377	<i>Sale Flats Shophouses</i>
	-	
Sub-jumlah	809.200.377	<i>Sub-total</i>
Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas	1.344.601.284	<i>Environmental management fee and utilities</i>
Jumlah	2.153.801.661	Total

Seluruh pendapatan dalam mata uang Rupiah.

All revenues are dominated in Rupiah.

Sampai dengan tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, secara kumulatif masing-masing jumlah unit yang telah terjual dan serah terima adalah sebanyak 961 dan 955 unit.

For the year ended June 30, 2026 and December 31, 2025, 961 and 955 units, respectively, have been sold and received by the customers cumulatively.

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.

Pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat pelanggan individual yang nilai transaksinya melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

In June 30, 2026 and December 31, 2025, there were no individual customers whose transaction value exceeded 10% of the total revenues.

Pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa seluruhnya diakui pada suatu waktu tertentu.

In June 30, 2026 and December 31, 2025, all revenues from contracts with customers based on timing of transfer of goods and services are recognized at a point in time.

Seluruh pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

All revenues were made to third parties.

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/June 30, 2026
Beban pokok pendapatan	
Penjualan rusunami (Catatan 7)	1.841.080.359
Beban langsung	
Pemeliharaan	8.050.793
Kebersihan	52.565.742
Keamanan	357.998.646
Instalasi pengolahan air	197.074.050
Sub-jumlah	615.689.231
Jumlah	2.456.769.590

Tidak terdapat pembelian barang dan penggunaan jasa dari pemasok pihak ketiga yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

Seluruh beban pokok pendapatan dilakukan dengan pihak ketiga.

22. COST OF REVENUES

This account consists of:

30 Juni/June 30, 2025	Cost of revenue
642.115.659	<i>Sale of flats (Note 7)</i>
	Direct costs
9.075.635	<i>Maintenance</i>
38.878.600	<i>Cleaning fee</i>
344.559.972	<i>Security fee</i>
259.034.422	<i>Water treatment plant</i>
651.548.629	<i>Sub-total</i>
1.293.664.288	Total

There were no purchases of goods and use of services from third party suppliers that exceeded 10% of total revenues.

All cost of revenues were transacted with third parties.

23. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/June 30, 2026
Pameran	486.007.500
Iklan, reklame dan promosi	264.900.070
Komisi penjualan	271.716.408
Perjalanan dinas	300.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	74.343.665
Jumlah	1.097.267.643

23. SELLING AND MARKETING EXPENSES

This account consists of:

30 Juni/June 30, 2025	
547.940.496	<i>Exhibition Advertising, billboards and promotions</i>
203.218.566	<i>Sales commission</i>
402.779.660	<i>Business trips</i>
68.091.923	<i>Others (each below Rp100,000,000)</i>
298.317.409	
1.520.348.054	Total

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/June 30, 2026
Gaji dan tunjangan	7.507.663.575
Penyusutan (Catatan 10)	913.925.398
Pajak dan retribusi	94.945.094
Perjalanan dinas	216.846.125
Jasa tenaga ahli	1.043.983.374
Listrik dan air	303.967.164
Perlengkapan kantor	833.558.564
Sumbangan	157.035.358
Perbaikan dan pemeliharaan	175.406.789
Asuransi	68.507.783
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	76.784.155
Jumlah	11.392.623.379

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

	30 Juni/June 30, 2025	
5.885.886.674		Salaries and allowances
756.771.938		Depreciation (Note 10)
71.725.136		Taxes and retribution
182.598.715		Business trips
634.146.519		Professional services
383.515.504		Electricity and water
851.647.610		Office supplies
265.521.699		Donations
86.253.093		Repairs and maintenance
65.391.235		Insurance
62.947.668		Others (each below Rp100,000,000)
9.246.405.791		Total

25. (BEBAN) PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni/June 30, 2026
Penghasilan dari denda dan pembatalan	1.734.028.175
Pembalikan/(penyisihan) ECL pada piutang usaha (Catatan 6)	540.615.631
Bunga Hutang Pemegang Saham	(5.819.495)
Lainnya - neto	(841.740)
Jumlah - neto	2.267.982.571

25. OTHER (EXPENSES) INCOME - NET

This account consists of:

	30 Juni/June 30, 2025	
549.537.633		Income from penalties and cancellations
1.840.310.875		Reversal/(provision) of ECL on trade receivables (Note 6)
-		Interest on Shareholder Debts
-		Others - net
2.389.848.508		Total - net

**26. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI**

Sifat dan hubungan transaksi

Hubungan dan sifat saldo/transaksi dengan pihak
berelasi adalah sebagai berikut:

**26. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED
PARTIES**

Nature of relationship and transactions

*The relationship and nature of account
balances/transactions with related parties are as follows:*

Pihak berelasi/ Related party	Hubungan/ Relationship	Sifat saldo/transaksi akun/Nature of account balance/transaction
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Utang usaha, liabilitas sewa, beban bunga dan penyusutan/ Trade payables, lease liabilities, interest expense and depreciation

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

26. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Pihak berelasi/ Related party	Hubungan/ Relationship	Sifat saldo/transaksi akun/Nature of account balance/transaction
PT Batam Mulya Propertindo	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Utang usaha, liabilitas sewa, beban bunga dan penyusutan/ Trade payables, lease liabilities, interest expense and depreciation
Dewan Komisaris dan Direksi/ Commissioners and Directors	Manajemen kunci/ Key management personnel	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remuneration

Transaksi dengan pihak berelasi

Transactions with related parties

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi. Yang meliputi antara lain:

In normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties including the following:

a. Beban bunga atas liabilitas sewa

a. Interest expense on lease liabilities

	30 Juni/June 30, 2026	30 Juni/June 30, 2025	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	55.320.562	66.820.938	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk
PT Batam Mulya Propertindo	4.858.077	14.577.490	PT Batam Mulya Propertindo
Jumlah	60.178.639	81.398.428	Total
Persentase terhadap jumlah beban keuangan	90,35%	49,56%	Percentage to total finance costs

Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

Transactions with related parties (continued)

b. Beban penyusutan atas aset hak-guna (Catatan 10)

b. Depreciation expense of right-of-use assets (Note 10)

	30 Juni/June 30, 2026	30 Juni/June 30, 2025	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	118.006.974	118.006.976	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk
PT Batam Mulya Propertindo	76.902.882	76.009.878	PT Batam Mulya Propertindo
Jumlah	194.909.856	194.016.852	Total
Persentase terhadap jumlah beban umum dan administrasi	1,71%	2,09%	Percentage to general and administrative expenses

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**26. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)**

**26. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

c. Kompensasi manajemen kunci

c. Key management compensation

Kompensasi yang dibayar atau terutang pada manajemen kunci atas jasa kepegawaian adalah sebagai berikut:

The compensation paid or payable to key management for employee services is shown below:

	30 Juni/June 30, 2026	30 Juni/June 30, 2025	
Gaji, tunjangan dan imbalan kerja karyawan	1.170.000.000	1.170.000.000	Salaries, allowances and employee benefits
Persentase terhadap jumlah gaji, tunjangan dan imbalan kerja karyawan	15,58%	19,88%	Percentage to total salaries, allowances and employee benefits

Saldo dengan pihak berelasi

Balances with related parties

d. Utang usaha (Catatan 11)

d. Trade payables (Note 11)

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	2.454.771.228	1.512.972.546	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk
PT Batam Mulya Propertindo	112.006.360	-	PT Batam Mulya Propertindo
Jumlah	2.566.777.588	1.512.972.546	
Persentase terhadap jumlah liabilitas	4,56%	2,77%	Percentage to total liabilities

e. Liabilitas sewa

e. Lease liabilities

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (Catatan 27c)	1.034.107.489	1.136.286.927	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (Note 27c)
PT Batam Mulya Propertindo (Catatan 27d)	133.053.828	260.953.132	PT Batam Mulya Propertindo (Note 27d)
Jumlah	1.167.161.317	1.397.240.059	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas	2,07%	2,56%	Percentage to total liabilities

27. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

27. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

- a. Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian beli kembali dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016.

- 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.

**27. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN
(lanjutan)**

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 Membebaskan 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.

- b. Pada tanggal 9 Januari 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan pembangunan proyek perumahan *The Green Hill* Sepinggan dengan ketentuan sebagai berikut:
- Lingkup pekerjaan
Pekerjaan terdiri dari pembangunan struktur, arsitektur, *mechanical electrical plumbing* ("MEP"), pemasangan railing tangga dan balkon serta pembuatan carport sehingga bangunan menjadi layak huni.
 - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan
Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan proyek keseluruhan adalah 36 bulan (sudah termasuk hari minggu dan hari libur) sejak dilakukannya serah terima lahan lokasi proyek dengan dibuktikan berita acara serah terima lokasi proyek.
 - Harga pekerjaan
Harga pekerjaan proyek seluruhnya senilai Rp266.691.921.486 dengan ketentuan sudah termasuk PPN dan PPh. Apabila pada saat pekerjaan dan bahan material utama mengalami kenaikan harga hingga 40%, maka akan terdapat penyesuaian harga yang disepakati kedua belah pihak.

**27. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS
(continued)**

- a. *The agreement described that based on BNI Griya Facility Agreement No. 221/SLN/PKS/2016, the 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 which were financed through BNI Griya facilities 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.

- b. *On January 9, 2024, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the construction of The Green Hill Sepinggan housing project with the following details:*
- *Scope of work*
The work consists of the construction of structures, architecture, mechanical electrical plumbing ("MEP"), installation of stair railings and balconies and making carports so that the building becomes habitable.
 - *Period of work implementation*
The period of implementation of the overall project work is 36 months (including Sundays and holidays) since the handover of the project site land as evidenced by the minutes of the handover of the project site.
 - *Price of work*
The total price of the project work is Rp266,691,921,486 with provisions including VAT and PPh. If at the time of work and the main materials experience a price increase of up to 40%, there will be a price adjustment agreed by both parties.

**27. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN
(lanjutan)**

- Tata cara pembayaran
Pembayaran uang muka sebesar 33,33% dari harga pekerjaan proyek dan akan dibayarkan kepada SKU paling lambat 30 hari kalender sejak pekerjaan proyek dimulai. Pembayaran didasarkan pada laporan hasil pekerjaan yang telah disetujui Perusahaan dan akan dibayarkan selambat-lambatnya 14 hari kalender sejak berkas tagihan diterima Perusahaan. SKU juga wajib membayarkan retensi senilai 5% dari tiap tahap nilai kontrak.
- b. Pada tanggal 9 Januari 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan pembangunan proyek perumahan *The Green Hill* Sepinggan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Resiko kegagalan
 - Jika hasil pekerjaan SKU musnah karena kesalahan SKU sebelum diserahkan kepada Perusahaan maka SKU bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul.
 - Jika hasil pekerjaan SKU musnah disebabkan karena perubahan penggunaan/ fungsi, maka segala kerugian yang timbul ditanggung oleh Perusahaan.
 - SKU tidak akan menanggung segala resiko akibat keadaan kahar.
 - Untuk mengurangi resiko, Perusahaan akan mengasuransikan seluruh pekerjaan proyek dengan asuransi *contractor's all risk*.
- c. Pada tanggal 1 Juni 2024, 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 tahun sejak 1 November 2024 sampai dengan 31 Oktober 2029 dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp1.575.000.000 (Catatan 26).
- d. Pada tanggal 29 November 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Batam Mulya Propertindo di Jakarta. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp365.404.800 (Catatan 26).

**27. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- *Payment procedure*
An advance payment of 33.33% of the project work price will be paid to SKU no later than 30 calendar days after the project work starts. Payment is based on a report on the results of work that has been approved by the Company and will be paid no later than 14 calendar days after the billing is received by the Company. SKU is also required to pay retention worth 5% of each stage of the contract value.
- b. On January 9, 2024, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the construction of *The Green Hill* Sepinggan housing project with the following details:
 - *Risk of failure*
 - If the results of SKU's work are destroyed due to SKU error before being submitted to Company, SKU is fully responsible for all losses incurred.
 - If the results of SKU's work are destroyed due to changes in use/ function, then all losses incurred are borne by the Company.
 - SKU will not bear all risks due to force majeure.
 - To reduce risk, the Company will insure all project works with contractor's risk insurance.
- c. On June 1, 2024, the Company entered into an office space rental agreement with PT Wulandari Bangun Laksana Tbk for a 375 square meter room located at PAM Tower 8th floor, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, City of Balikpapan with a term of 5 years from November 1, 2024 until October 31, 2029 for a total rental fee of Rp1,575,000,000 (Note 26).
- d. On November 29, 2024, the Company entered into an office space rental agreement with PT Batam Mulya Propertindo in Jakarta. This agreement has a term of 2 years for a total rental fee of Rp365,404,800 (Note 26).

28. INFORMASI SEGMENT

Segmen operasi

Informasi yang dilaporkan kepada Pengambil Keputusan Operasional ("CODM") Grup untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerja segmen difokuskan pada kategori pelanggan untuk masing-masing jenis aktivitas.

28. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Segmen yang dapat dilaporkan oleh Grup berdasarkan PSAK 108 terdiri dari segmen *developer* dan segmen *estate*. Segmen *developer* mencakup penjualan rusunami dan ruko, sedangkan segmen *estate* mencakup pendapatan dari pengelolaan lingkungan dan utilitas. Setiap segmen operasi individu telah digabungkan menjadi satu segmen operasi berdasarkan kesamaan sifat layanan yang diberikan kepada pelanggan.

Berikut ini adalah analisis pendapatan dan hasil Grup berdasarkan segmen yang dapat dilaporkan:

28. SEGMENT INFORMATION

Operating segment

Information reported to the Group's Chief Operating Decision Maker ("CODM") for the purposes of resource allocation and assessment of segment performance is focused on the category of customer for each activity.

28. SEGMENT INFORMATION (continued)

The Group's reportable segments under PSAK 108 are developer and estate segments. Developer segment includes sale of flats and shophouses, while estate segment includes revenue from environmental management fees and utilities. These individual operating segments have been aggregated into single operating segment based on the nature of the service provided to customers.

The following is an analysis of the Group's revenue and results by reportable segment:

	30 Juni/ June 30, 2026			
	Pengembang/ <i>Developer</i>	Kegiatan Pengelolaan/ <i>Estate</i> Management	Jumlah/ <i>Total</i>	
PENDAPATAN	2.412.536.277	1.671.688.000	4.084.224.277	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(1.841.080.359)	(615.689.231)	(2.456.769.590)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	571.455.918	1.055.998.769	1.627.454.687	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban penjualan dan pemasaran	(1.087.767.643)	(9.500.000)	(1.097.267.643)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(10.071.785.743)	(1.320.837.636)	(11.392.623.379)	General and administrative expenses
Jumlah beban usaha	(11.159.553.386)	(1.330.337.636)	(12.489.891.022)	Total operating expenses
RUGI USAHA	(10.588.097.468)	(274.338.867)	(10.862.436.335)	OPERATING LOSS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan bunga	4.091.241	115.856	4.207.097	Interest income
Beban keuangan	(66.605.183)	-	(66.605.183)	Finance costs
Keuntungan perubahan nilai wajar properti investasi	-	-	-	Gain on changes in fair value of investment property
Penghasilan lain-lain - neto	2.207.546.234	60.436.337	2.267.982.571	Other income - net
Jumlah penghasilan lain-lain - neto	2.145.032.292	60.552.193	2.205.584.485	Total other income - net
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(8.443.065.176)	(213.786.674)	(8.656.851.850)	LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(276.967.256)	-	(276.967.256)	Final tax expense
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(8.720.032.432)	(213.786.674)	(8.933.819.106)	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
RUGI TAHUN BERJALAN	(8.720.032.432)	(213.786.674)	(8.933.819.106)	LOSS FOR THE YEAR

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah analisis pendapatan dan hasil Grup berdasarkan segmen yang dapat dilaporkan: (lanjutan)

29. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following is an analysis of the Group's revenue and results by reportable segment: (continued)

30 Juni/ June 30, 2026				
	Pengembang/ <i>Developer</i>	Kegiatan Pengelolaan/ <i>Estate Management</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
KERUGIAN				OTHER
KOMPREHENSIF LAIN				COMPREHENSIVE LOSS
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				<i>Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period:</i>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalance kerja	-	-	-	<i>Remeasurement of employee benefits liabilities</i>
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(8.720.032.432)	(213.786.674)	(8.933.819.106)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA				OTHER INFORMATION
Aset segmen	469.817.819.552	28.196.591.747	498.014.411.299	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	202.285.846.954	29.779.654.575	232.065.501.529	<i>Segment liabilities</i>
Perolehan aset tetap	17.233.000	43.955.200	61.188.200	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Penyusutan	5.509.387.809	1.299.851.623	6.809.239.432	<i>Depreciation</i>
30 Juni/ June 30, 2025				
	Pengembang/ <i>Developer</i>	Kegiatan Pengelolaan/ <i>Estate Management</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
PENDAPATAN	809.200.377	1.344.601.284	2.153.801.661	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(642.115.659)	(651.548.629)	(1.293.664.288)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	167.084.718	693.052.655	860.137.373	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban penjualan dan pemasaran	(1.520.348.054)	-	(1.520.348.054)	<i>Selling and marketing expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(7.980.554.398)	(1.265.851.393)	(9.246.405.791)	<i>General and administrative expenses</i>
Jumlah beban usaha	(9.500.902.452)	(1.265.851.393)	(10.766.753.845)	<i>Total operating expenses</i>
RUGI USAHA	(9.333.817.734)	(572.798.738)	(9.906.616.472)	OPERATING LOSS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan bunga	11.303.682	820.237	12.123.919	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(151.193.188)	(13.043.639)	(164.236.827)	<i>Finance costs</i>
(Beban) penghasilan lain-lain - neto	2.352.766.159	37.082.349	2.389.848.508	<i>Other (expenses) income - net</i>
Jumlah (beban) penghasilan lain-lain - neto	2.212.876.653	24.858.947	2.237.735.600	<i>Total other (expenses) income - net</i>
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(7.120.941.081)	(547.939.791)	(7.668.880.872)	LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(102.342.178)	-	(102.342.178)	<i>Final tax expense</i>
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(7.223.283.259)	(547.939.791)	(7.771.223.050)	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	-	-	-	<i>Income tax expense</i>
RUGI TAHUN BERJALAN	(7.223.283.259)	(547.939.791)	(7.771.223.050)	LOSS FOR THE YEAR

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025 (Audited)*
*And For Six Months Period Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah analisis pendapatan dan hasil Grup berdasarkan segmen yang dapat dilaporkan: (lanjutan)

28. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following is an analysis of the Group's revenue and results by reportable segment: (continued)

	30 Juni/ June 30, 2025			
	Pengembang/ Developer	Kegiatan Pengelolaan/ Estate Management	Jumlah/ Total	
KERUGIAN				OTHER
KOMPREHENSIF LAIN				COMPREHENSIVE LOSS
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	Remeasurement of employee benefits liabilities
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(7.223.283.259)	(547.939.791)	(7.771.223.050)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA				OTHER INFORMATION
Aset segmen	408.521.719.375	2.773.305.492	411.295.024.867	Segment assets
Liabilitas segmen	62.321.730.475	398.522.601	62.720.253.076	Segment liabilities
Perolehan aset tetap	-	7.927.928	7.927.928	Acquisition of fixed assets
Penyusutan	4.234.556.290	921.300.089	5.155.856.379	Depreciation

Segmen Geografis

Geographical segment

Grup hanya mempunyai satu pelaporan segmen geografis berdasarkan PSAK 108, yang merupakan bisnis di Balikpapan, Indonesia.

The Group has only one reporting geographical segment in accordance with PSAK 108, which is the business in Balikpapan, Indonesia.

29. INSTRUMEN KEUANGAN

29. FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Kategori dan kelas instrumen keuangan

a. Categories and classes of financial instruments

	30 Juni/ June 30, 2026	31 Des/Dec 31, 2025	
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi			Financial assets measured at amortized cost
Kas dan bank	3.023.536.313	5.049.989.225	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	4.919.192.363	6.255.726.307	Trade receivables
Piutang non-usaha	20.221.258	1.805.625.144	Non-trade receivables
Aset tidak lancar lainnya	44.375.000	44.375.000	Other non-current assets
Jumlah	8.007.324.934	13.155.715.676	Total
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi			Financial liabilities measured at amortized cost
Utang usaha	4.109.525.753	1.845.912.113	Trade payables
Utang non-usaha	702.308.022	706.087.444	Non-trade payables
Beban akrual	1.112.195.450	368.720.155	Accrued expenses
Liabilitas sewa	1.167.161.317	1.397.240.059	Lease liabilities
Utang pembiayaan konsumen	-	193.990.124	Consumer financing payable
Utang bank	-	6.170.000.000	Bank loan
Deposito pelanggan	263.488.096	260.495.841	Customers' deposits
Jumlah	7.354.678.638	10.942.445.736	Total

29. INSTRUMEN KEUANGAN

b. Pengukuran nilai wajar

Manajemen menganggap bahwa jumlah tercatat kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha, utang usaha, utang non-usaha, dan beban akrual mendekati nilai wajarnya dikarenakan jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Selain itu, jumlah tercatat aset tidak lancar lainnya, utang bank, utang pembiayaan konsumen, liabilitas sewa, dan deposit pelanggan mendekati nilai wajar mereka karena mereka dikenakan tingkat bunga pasar atau dampak diskonto tidak material.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL

Manajemen Risiko Keuangan

Program manajemen risiko Grup secara keseluruhan bertujuan untuk meminimalkan potensi dampak buruk pada kinerja keuangan Grup.

Aktivitas Grup terekspos terutama untuk berbagai macam risiko keuangan, termasuk risiko kredit, risiko likuiditas and risiko tingkat suku bunga. Seluruh transaksi Grup menggunakan mata uang Rupiah sehingga tidak terekspos risiko nilai tukar mata uang asing.

Tidak ada perubahan pada eksposur Grup terhadap risiko keuangan ini atau cara mengelola dan mengukur risiko tersebut.

Tujuan dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi, mengukur, mengawasi, dan mengelola risiko dasar dalam upaya melindungi kesinambungan bisnis dalam jangka panjang dan meminimalkan dampak yang tidak diharapkan pada kinerja keuangan Grup.

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas.

a. Risiko kredit

Risiko kredit mengacu kepada risiko bahwa pihak lawan akan gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Grup terekspos dengan risiko kredit dari aktivitas operasi termasuk bank, piutang usaha, piutang non-usaha dan uang jaminan.

29. FINANCIAL INSTRUMENTS

b. Fair value measurement

The management considers that the carrying amounts of cash on hand and in banks, trade receivables, non-trade receivables, trade payables, non-trade payables and accrued expenses approximate their fair values due to the short-term maturities of these financial instruments.

In addition, the carrying amounts of other non-current assets, bank loan, consumer financing payable, lease liabilities, and customers' deposit approximate their fair values as they carry a market rate of interest or impact of discounting is not material.

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

Financial Risk Management

The Group's overall risk management programme seeks to minimize potential adverse effects on the financial performance of the Group.

The Group's activities expose it to a variety of financial risks, including credit risk, liquidity risk and interest rate risk. All transactions of the Group are in Rupiah therefore, it is not exposed to foreign currency risk.

There has been no change to the Group's exposure to these financial risks or the manner in which it manages and measures the risk.

The objective of the Group's risk management is to identify, measure, monitor and manage basic risks in an effort to protect long-term business continuity and minimize unexpected impacts on the Group's financial performance.

Risk management is the responsibility of the Board of Directors. The Board of Directors has the responsibility to determine the basic principles of the Group's overall risk management as well as principles covering specific areas, such as credit risk, interest rate risk and liquidity risk.

a. Credit risk

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The Group is exposed to credit risk from its operating activities including cash in banks, trade receivables, non-trade receivables and security deposits.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Kas di bank ditempatkan di lembaga keuangan yang layak kredit.

Untuk mengurangi risiko kredit, Grup telah mengadopsi kebijakan yaitu dengan bertransaksi dengan lawan transaksi yang bisa memenuhi kewajiban kontraktualnya. Persetujuan kredit dan prosedur lainnya merupakan tindakan *follow up* untuk memenuhi pemulihan pinjaman yang sudah jatuh tempo.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

Kategori/ Category	Deskripsi/Description	Dasar pengakuan ECL/Basis for recognizing ECL
Lancar/ Performing	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan. <i>The counterparty has a low risk of default and does not have any past due amounts.</i>	ECL 12 bulan/ 12-month ECL
Dicadangkan/ Doubtful	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. <i>Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.</i>	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL - not credit- impaired
Gagal bayar/ In default	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit. <i>Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ Lifetime ECL - credit- impaired
Penghapusan/ Write-off	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis. <i>There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.</i>	Saldo dihapuskan/ Amount is written off

Tabel di bawah merinci kualitas kredit dalam keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as the maximum exposure to credit risk by credit risk rating:

30 Juni/ June 30, 2026						
	Peringkat kredit internal/ Internal credit rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/Gross carrying amount	Cadangan kerugian/ Loss allowance	Jumlah tercatat neto/ Net carrying amount	
Bank (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	3.015.038.839	-	3.015.038.839	Cash in banks (Note 5)
Piutang usaha (Catatan 6)	N/A	(i)	6.124.096.202	(1.204.903.839)	4.919.192.363	Trade receivables (Note 6)
Piutang non-usaha	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	20.221.258	-	20.221.258	Non-trade receivables
Aset tidak lancar lainnya	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	44.375.000	-	44.375.000	Other non-current assets
Jumlah			9.203.731.299	(1.204.903.839)	7.998.827.460	Total

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)**

Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

31 Des/Dec 31, 2025						
	Peringkat kredit internal/Internal credit rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/Gross carrying amount	Cadangan kerugian/ Loss allowance	Jumlah tercatat neto/ Net carrying amount	
Bank (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	5.039.054.331	-	5.039.054.331	Cash in banks (Note 5)
Piutang usaha (Catatan 6)	N/A	(i)	7.990.813.918	(1.735.087.611)	6.255.726.307	Trade receivables (Note 6)
Piutang non-usaha	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	1.805.625.144	-	1.805.625.144	Non-trade receivables
Aset tidak lancar lainnya	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	44.375.000	-	44.375.000	Other non-current assets
Jumlah			14.879.868.393	(1.735.087.611)	13.144.780.782	Total

(i) Untuk piutang usaha, Grup telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos-pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomi masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari asset tersebut disajikan berdasarkan status tunggakannya dalam matriks provisi. Catatan 6 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup tidak akan mampu memenuhi kewajibannya saat jatuh tempo.

Grup melakukan mitigasi risiko likuiditas dengan cara menganalisa ketersediaan arus kas dan struktur pendanaan. 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.

**30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT
OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

Financial Risk Management (continued)

a. Credit risk (continued)

(i) For trade receivables, the Group has applied the simplified approach in PSAK 109 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group determines the expected credit losses on these items by using a provision matrix, estimated based on historical credit loss experience based on the past due status of the debtors, adjusted as appropriate to reflect current conditions and estimates of future economic conditions. Accordingly, the credit risk profile of these assets is presented based on their past due status in terms of the provision matrix. Note 6 includes further details on the loss allowance for trade receivables.

b. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Group will not be able to meet its obligations when they become due.

The Group mitigates liquidity risk by analyzing cash flow availability and funding structure. The Group monitors its liquidity needs by monitoring financial liabilities payment schedules and cash outflows related to daily operations, to ensure the availability of sufficient funding.

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)**

Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (lanjutan)

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontraktual untuk liabilitas keuangan non derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tak terdiskonto dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

**30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT
OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

Financial Risk Management (continued)

b. Liquidity Risk (continued)

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows.

30 Juni/ June 30, 2026							
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 tahun/Less than 1 year	1 tahun dan 5 tahun/ 1 and 5 years	Lebih dari 5 tahun/Over 5 years	Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ Carrying amount	
Tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha	-	4.109.525.753	-	-	4.109.525.753	4.109.525.753	Trade payables
Utang non-usaha	-	702.308.022	-	-	702.308.022	702.308.022	Non-trade payables
Beban akrual	-	735.207.503	-	-	735.207.503	735.207.503	Accrued expenses
Deposito pelanggan	-	-	263.488.096	-	263.488.096	263.488.096	Customers' deposits
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instrument
Utang bank	-	-	-	-	-	-	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	-	-	-	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	12,00%	413.716.337	753.444.980	-	1.167.161.317	1.167.161.317	Lease liabilities
Jumlah		5.960.757.615	1.016.933.076	-	6.977.690.691	6.977.690.691	Total
31 Des/Dec 31, 2025							
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 tahun/Less than 1 year	1 tahun dan 5 tahun/ 1 and 5 years	Lebih dari 5 tahun/Over 5 years	Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ Carrying amount	
Tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha	-	1.845.912.113	-	-	1.845.912.113	1.845.912.113	Trade payables
Utang non-usaha	-	706.087.444	-	-	706.087.444	706.087.444	Non-trade payables
Beban akrual	-	368.720.155	-	-	368.720.155	368.720.155	Accrued expenses
Deposito pelanggan	-	-	260.495.841	-	260.495.841	260.495.841	Customers' deposits
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instrument
Utang bank	12,00%	6.213.373.333	-	-	6.213.373.333	6.170.000.000	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	13,16%	200.416.667	-	-	200.416.667	193.990.124	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	12,00%	892.966.000	892.500.000	-	1.785.466.000	1.397.240.059	Lease liabilities
Jumlah		10.227.475.712	1.152.995.841	-	11.380.471.553	10.942.445.736	Total

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

c. Risiko Tingkat Suku Bunga

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 bank, utang bank, utang pembiayaan konsumen dan liabilitas sewa.

Grup secara cermat memantau fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil tindakan yang diperlukan yang paling menguntungkan bagi Grup.

Laba rugi Grup tidak terpengaruh oleh perubahan tingkat suku bunga karena bank, utang bank, utang pembiayaan konsumen dan liabilitas sewa dikenakan bunga tetap dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, sehingga tidak ada analisis sensitivitas yang dilakukan.

Pengelolaan Modal

Tujuan Grup dalam pengelolaan permodalan adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Grup guna memberikan imbal hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan. Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, mengembalikan modal kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi jumlah utang. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Financial Risk Management (continued)

c. Interest Rate Risk

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

The Group closely monitors the market interest rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions that are most beneficial to the Group.

The Group's profit and loss are not affected by changes in interest rates as the cash in banks, bank loan, consumer financing payable, and lease liabilities carry fixed interest and is measured at amortized cost, hence no sensitivity analysis has been performed.

Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns to shareholders and benefits to other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt. No changes were made in the objectives, policies or processes for the year ended December 31, 2025.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

Pengelolaan Modal (lanjutan)

Grup mengawasi modal menggunakan *gearing ratio*, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas. Utang neto dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman "jangka pendek dan jangka panjang" yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurangi kas dan bank. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Gearing ratio pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2026
Pinjaman	56.297.802.542
Dikurangi: Kas dan bank	(3.023.536.313)
Pinjaman - neto	53.274.266.229
Ekuitas	337.642.809.719
Gearing ratio	15,78%

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Capital Management (continued)

The Group monitors capital using the *gearing ratio*, which is the value of debt divided by the amount of the equity. Net debt is calculated as total borrowings (including "current and non-current borrowings" as shown in the consolidated statement of financial position) less cash on hand and in banks. Total capital is calculated as "equity" as shown in the consolidated statement of financial position.

The *gearing ratio* as at June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

	31 Des/Dec 31, 2025	
Pinjaman	54.612.495.376	Debt
Dikurangi: Kas dan bank	(5.049.989.225)	Less: Cash on hand and in banks
Pinjaman - neto	49.562.506.151	Net - debt
Ekuitas	346.576.862.587	Equity
Gearing ratio	14,30%	Gearing ratio

31. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK ARUS KAS

- a. Aktivitas investasi dan pendanaan non-kas yang signifikan

	30 Juni/ June 30, 2026
Penurunan atas liabilitas sewa karena pengukuran kembali	-
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari persediaan (Catatan 10)	-
Penambahan aset hak-guna melalui liabilitas sewa (Catatan 10)	-

- b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

31. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION

- a. Significant non-cash investing and financing activities

	31 Des/Dec 31, 2025	
Penurunan atas liabilitas sewa karena pengukuran kembali	(26.211.549)	Decrease in lease liabilities due to remeasurement
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari persediaan (Catatan 10)	-	Addition to fixed assets through reclassification from inventories (Note 10)
Penambahan aset hak-guna melalui liabilitas sewa (Catatan 10)	-	Addition to right-of-use assets through lease liabilities (Note 10)

- b. Reconciliation of liabilities arising from financing activities:

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	1 Januari/ January 1, 2026	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Pengukuran kembali/ Remeasurement	31 Juni/ June 31, 2026	
Utang bank	6.170.000.000	(6.170.000.000)	-	-	Bank loans
Liabilitas sewa	1.397.240.059	(230.078.742)	-	1.167.161.317	Lease liabilities
Utang pembiayaan konsumen	193.990.124	(193.990.124)	-	-	Consumer financing payable
Jumlah	7.761.230.183	(6.594.068.866)	-	1.167.161.317	Total

31. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)

- b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan: (lanjutan)

	1 Januari/ January 1, 2025	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Pengukuran kembali/ Remeasurement	31 Desember/ December 31, 2025
Utang bank	15.170.000.000	(9.000.000.000)	-	6.170.000.000
Liabilitas sewa	1.449.925.271	(26.473.663)	(26.211.549)	1.397.240.059
Utang pembiayaan konsumen	618.606.690	(424.616.566)	-	193.990.124
Jumlah	17.238.531.961	(9.451.090.229)	(26.211.549)	7.761.230.183

Bank loans
Lease liabilities
Consumer financing
payable
Total

32. REKLASIFIKASI AKUN

Reklasifikasi tertentu telah dilakukan terhadap laporan keuangan konsolidasian tahun sebelumnya untuk meningkatkan keterbandingan dengan laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan.

Akibatnya, pos-pos tertentu telah diubah di laporan posisi keuangan konsolidasian dan catatan terkait pada laporan keuangan konsolidasian. Angka komparatif telah disesuaikan dengan penyajian tahun berjalan.

**31. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION
(continued)**

- b. *Reconciliation of liabilities arising from financing activities: (continued)*

32. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain reclassifications have been made to the prior year's consolidated financial statements to enhance comparability with the current year's consolidated financial statements.

As a result, certain line items have been amended in the consolidated statement of financial position and the related notes to the consolidated financial statements. Comparative figures have been adjusted to conform to the current year's presentation.