

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA / AND ITS SUBSIDIARY**

**Laporan Keuangan Konsolidasian /  
*Consolidated Financial Statements*  
31 Desember 2023 dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut/  
*December 31, 2023 and for the Year then Ended***

**Dan Laporan Auditor Independen/  
*And Independent Auditors' Report***

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
PT NUSANTARA ALMAZIA TBK  
DAN ENTITAS ANAK**

**BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT  
REGARDING TO THE RESPONSIBILITY  
FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR THEN ENDED  
PT NUSANTARA ALMAZIA TBK  
AND SUBSIDIARY**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

*We, the undersigned:*

Nama	:	Novrizal Setyawan	:	Name
Alamat kantor	:	CKM City Kavling I, Jln Raya Citra Kebun Mas Desa Bengle, Kec. Majalaya, Karawang	:	Office address
Alamat domisili	:	Perum Banjaran Residence Blok A 4/4 RT 006 RW 014 Kel. Cilangkap, Kec. Tapos, Depok	:	Residential address
No. Telepon	:	(0267) 432851-2	:	Telephone
Jabatan	:	Direktur Utama	:	Position
Nama	:	Nur Anisa Nusuqi	:	Name
Alamat kantor	:	CKM City Kavling I, Jln Raya Citra Kebun Mas Desa Bengle, Kec. Majalaya, Karawang	:	Office address
Alamat domisili	:	Jln. Pahlawan Nomor 44, Mulyorejo Malang, Jawa Timur	:	Residential address
No. Telepon	:	(0267) 432851-2	:	Telephone
Jabatan	:	Direktur	:	Position

Menyatakan bahwa:

*Declare that:*

- |   |   |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Nusantara Almazia Tbk dan Entitas Anak;   | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Nusantara Almazia Tbk and Subsidiary;   |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian PT Nusantara Almazia Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia;   | 2. The consolidated financial statements of PT Nusantara Almazia Tbk and Subsidiary have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;              |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Nusantara Almazia Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;   | 3. a. All information in the consolidated financial statements of PT Nusantara Almazia Tbk and Subsidiary has been disclosed in a complete and truthful manner;                                     |
| b. Laporan keuangan konsolidasian PT Nusantara Almazia Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. The consolidated financial statements of PT Nusantara Almazia Tbk and Subsidiary do not contain any incorrect material information or facts, nor do they omit any material information or facts; |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam PT Nusantara Almazia Tbk dan Entitas Anak   | 5. We are responsible for internal control systems of PT Nusantara Almazia Tbk and Subsidiary.  |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 27 Maret 2024 / Jakarta, March 27, 2024



**Novrizal Setyawan**  
Presiden Direktur/President Director

**Nur Anisa Nusuqi**  
Direktur/Director

**PT. NUSANTARA ALMAZIA TBK**

CKM City Kav. 1 Jl. Raya Citra Kebun Mas, Desa Bengle, Kec. Majalaya, Karawang

☎ (0267) 432851-2 / (0267) 9161789

The original report included herein is in Indonesian language.

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00112/2.1035/AU.1/03/1432-1/1/III/2024

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

**PT Nusantara Almazia Tbk**

### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Nusantara Almazia Tbk dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Basis Opini

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

### Hal Audit Utama

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

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Report No. 00112/2.1035/AU.1/03/1432-1/1/III/2024

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

**PT Nusantara Almazia Tbk**

### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Nusantara Almazia Tbk and its subsidiary (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

### Basis for Opinion

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

### Key Audit Matter

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

## Hal Audit Utama (lanjutan)

### Pengakuan Pendapatan

Lihat Catatan 2 (Informasi Kebijakan Akuntansi Material - Pengakuan Pendapatan dan Beban) dan Catatan 22 (Penjualan) pada laporan keuangan konsolidasian.

Pendapatan Grup sebesar Rp 45.096.150.000 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 berasal dari pendapatan rumah, kavling tanah dan apartemen.

Grup menyepakati kontrak dengan pelanggan untuk menyerahkan unit bangunan tertentu kepada pelanggan berdasarkan rencana dan spesifikasi yang ditetapkan dalam kontrak. Sesuai dengan PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, analisis apakah kontrak terdiri dari satu atau lebih kewajiban pelaksanaan, menentukan apakah kewajiban pelaksanaan dipenuhi sepanjang waktu atau pada waktu tertentu, metode yang digunakan untuk mengukur kemajuan pengakuan pendapatan dimana kewajiban pelaksanaan dipenuhi dari waktu ke waktu dan estimasi pertimbangan variabel yang termasuk dalam harga transaksi merupakan area kritis yang memerlukan pertimbangan dan estimasi oleh Grup.

Pada penjualan dan pendapatan usaha, terdapat risiko bawaan pada pengakuan penjualan dan pendapatan usaha jumlahnya yang material. Pendapatan utama Grup terdiri dari penjualan real estate dan apartemen. Penerapan ketentuan di dalam standar akuntansi pendapatan bersifat kompleks. Hal ini mengakibatkan sebagian besar upaya audit kami diarahkan terhadap area ini.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

- Kami memperoleh pemahaman tentang proses pengakuan pendapatan Grup sebagaimana disyaratkan oleh Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.
- Mengevaluasi desain dan implementasi Grup atas pengendalian dan proses kunci yang relevan atas pengakuan pendapatan untuk penjualan pengembangan properti dan menilai dasar untuk identifikasi kewajiban pelaksanaan;
- Membaca perjanjian penjualan dan pembelian pengembangan properti untuk mendapatkan pemahaman tentang persyaratan khusus untuk mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan;
- Berdasarkan sampling, kami memeriksa transaksi penjualan dan menilai apakah kriteria terpenuhi untuk mengakui pendapatan dari waktu ke waktu atau pada titik waktu pengakuan pendapatan.

### Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 20 Maret 2023.

## Key Audit Matter (continued)

### Revenue Recognition

Refer to Note 2 (Material Accounting Policies Information - Revenue and Expense Recognition) and Note 22 (Sales) to the consolidated financial statements.

The Group's revenue of Rp 45,096,150,000 for the year ended December 31, 2023 comprised of houses, land plots and apartments.

The Group enters into contracts with customers to deliver specified building units to the customers based on the plan and specifications as set out in the contracts. In accordance with PSAK 72, Revenue from Contracts with Customers, the analysis of whether the contracts comprise one or more performance obligations, determining whether the performance obligations are satisfied over time or at a point in time, the method used to measure progress for revenue recognition where performance obligations are satisfied over time and estimated variable consideration included in the transaction price represent areas requiring critical judgment and estimates by the Group.

On sales and revenues, there is an inherent risk related to the recognition of sales and revenues and the amount is material. The Group's revenues consist of sales of condotel and apartments and rental income. The application of the requirements of the revenue accounting standard is complex. This resulted in a significant portion of our audit effort directed towards this area.

How our audit addressed the Key Audit Matter:

- We obtained an understanding of the Group's revenue recognition process as required by the Indonesian Financial Accounting Standards.
- Evaluated the Group's design and implementation of relevant key controls and processes over revenue recognition for sales of development properties and assessed the basis for the identification of performance obligations;
- Read the sales and purchase agreements of development properties to obtain an understanding of the specific terms so as to identify performance obligations;
- On a sampling basis, we examined sales transactions and assessed whether the criteria are met for recognizing revenue over time or at point in time of revenue recognition.

### Other Matter

The consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2022 and for the year then ended were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on March 20, 2023.

## Informasi Lainnya

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2023 ("Laporan Tahunan"). Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan dan, dalam pelaksanaannya, mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.

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

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

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

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

## Other Information

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the 2023 Annual Report (the "Annual Report"). The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditors' report.

Our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements does not cover the Annual Report, and accordingly, we do not express any form of assurance on the Annual Report.

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

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations.

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

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

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

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

## Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

## Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

## Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

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

## Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

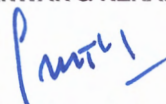
- Evaluate the overall presentation, structure, and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

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

KANTOR AKUNTAN PUBLIK/REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
ANWAR & REKAN



Soadun Tampubolon, CPA

Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1432 / Public Accountant Registration No. AP. 1432  
27 Maret 2024 / March 27, 2024



00112

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL**  
**POSITION**  
**December 31, 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

<b>ASET</b>	<b>2023</b>	<b>Catatan / Notes</b>	<b>2022</b>	<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	28.663.016.900	2g,2i,4,29,30	25.468.614.912	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - neto	13.388.142.918	2g,5,29,30	15.934.253.187	Trade receivables - net
Piutang lain-lain	4.985.033.172	2g,6,29,30	2.885.056.937	Other receivables
Persediaan		2j,7		Inventories
Aset real estat	108.173.754.145		108.036.523.985	Real estate assets
Apartemen	60.958.255.026		61.023.286.645	Apartment
Pajak dibayar di muka	-	13a	7.450.048	Prepaid taxes
Uang muka dan beban dibayar di muka	9.427.852.285	9	5.256.866.364	Advances and prepaid expenses
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>225.596.054.446</b>		<b>218.612.052.078</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Uang muka	26.919.128.051	9	24.720.209.207	Advances
Tanah yang belum dikembangkan	352.540.584.133	2k,8	360.600.249.817	Undeveloped land
Aset tetap - neto	2.966.651.403	2l,10	1.568.134.093	Fixed assets - net
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>382.426.363.587</b>		<b>386.888.593.117</b>	<b>Total Non-current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>608.022.418.033</b>		<b>605.500.645.195</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN (lanjutan)**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL**  
**POSITION (continued)**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2023</u>	Catatan / Notes	<u>2022</u>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha	8.884.835.165	2g,11,29,30	16.844.788.470	Trade payables
Utang lain-lain	5.562.679.374	2g,12,29,30	5.281.865.367	Other payables
Utang pajak	130.838.360	13b	2.278.969.981	Taxes payable
Beban akrual	407.613.944	2g,14,29,30	1.140.631.174	Accrued expenses
Uang muka penjualan	2.320.925.735	2p,15	2.021.423.115	Sales advance
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long-term liabilities
Utang bank	2.200.000.000	2g,16,29,30	1.500.000.000	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	224.481.177	2g,17,29,30	40.607.511	Consumer financing payables
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b><u>19.731.373.755</u></b>		<b><u>29.108.285.618</u></b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang subordinasi	6.853.455.000	2g,28,29,30	6.846.579.826	Subordinated loan
Utang pihak berelasi	9.199.674.955	2g,27,29,30	10.672.674.956	Due to related parties
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Long-term liabilities - net of current maturities
Utang bank	66.235.782.915	2g,16,29,30	45.083.701.255	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	729.564.585	2g,17,29,30	30.455.632	Consumer financing payables
Liabilitas imbalan kerja	1.296.738.574	2o,18	981.027.476	Employee benefits liability
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b><u>84.315.216.029</u></b>		<b><u>63.614.439.145</u></b>	<b>Total Non-current Liabilities</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b><u>104.046.589.784</u></b>		<b><u>92.722.724.763</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN (lanjutan)**  
**31 Desember 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL**  
**POSITION (continued)**  
**December 31, 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2023	Catatan / Notes	2022	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b> (lanjutan)				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b> (continued)
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang dapat</b> <b>Diatribusikan Kepada</b> <b>Pemilik Entitas Induk</b>				<b>Equity Attributable to</b> <b>Owners of the</b> <b>Parent Entity</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 200 per saham				Share capital - Rp 200 par value per share
Modal dasar - 6.844.000.000 saham				Authorized - 6,844,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.197.540.705 saham	439.508.141.000	19	439.508.141.000	Issued and fully paid - 2,197,540,705 shares
Tambahan modal disetor	(2.150.695.664 )	20	(2.150.695.664 )	Additional paid-in capital
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	1.038.968.696		1.067.150.591	Remeasurements of employee benefits liability
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	1.000.000.000		1.000.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	45.054.305.703		54.190.903.094	Unappropriated
<b>Total ekuitas neto yang</b> <b>dapat diatribusikan kepada</b> <b>pemilik entitas induk</b>	<b>484.450.719.735</b>		<b>493.615.499.021</b>	<b>Total net equity</b> <b>attributable to</b> <b>owners of the parent</b>
<b>Kepentingan nonpengendali</b>	<b>19.525.108.514</b>	2,21	<b>19.162.421.411</b>	<b>Non-controlling interest</b>
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>503.975.828.249</b>		<b>512.777.920.432</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN</b> <b>EKUITAS</b>	<b>608.022.418.033</b>		<b>605.500.645.195</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b> <b>AND EQUITY</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN**  
**KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal**  
**31 Desember 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS**  
**AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>2023</b>	<b>Catatan /</b> <b>Notes</b>	<b>2022</b>	
<b>PENJUALAN</b>	45.096.150.000	2p,22	84.683.945.000	<b>SALES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	(28.087.841.545 )	2p,23	(50.364.880.920)	<b>COST GOOD SOLD</b>
<b>LABA BRUTO</b>	<b>17.008.308.455</b>		<b>34.319.064.080</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	(6.498.923.300 )	2p,24	(12.224.886.028)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(15.236.230.000 )	2p,25	(16.313.435.989)	<i>General and administrative expenses</i>
Beban pajak final	(499.522.500 )	2p,13c	(1.070.822.942)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan usaha lainnya - neto	1.936.935	2p,26	2.257.575	<i>Other operating income - net</i>
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(5.224.430.410)</b>		<b>4.712.176.696</b>	<b>OPERATING PROFIT (LOSS)</b>
Penghasilan keuangan	908.408.938	2p	426.257.579	<i>Finance income</i>
Biaya keuangan	(4.450.427.358 )	2p	(3.598.612.591)	<i>Finance cost</i>
<b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>(8.766.448.830 )</b>		<b>1.539.821.684</b>	<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE LOSS</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				<b>Item that will not be reclassified to profit or loss</b>
Pengukuran kembali imbalan kerja	(29.624.339 )	2p,18	(23.170.734)	<i>Remeasurement of employee benefits liability</i>
<b>TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>(8.796.073.169 )</b>		<b>1.516.650.950</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal  
31 Desember 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME (continued)  
For the Year Ended  
December 31, 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2023</u>	<u>Catatan / Notes</u>	<u>2022</u>	
<b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk Kepentingan nonpengendali	(9.136.597.391)		(37.563.624)	Owners of the parent Non-controlling interest
	<u>370.148.561</u>	2,21	<u>1.577.385.308</u>	
<b>Total</b>	<b><u>(8.766.448.830)</u></b>		<b><u>1.539.821.684</u></b>	<b>Total</b>
<b>TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk Kepentingan nonpengendali	(9.164.779.286)		(73.401.908)	Owners of the parent Non-controlling interest
	<u>368.706.117</u>		<u>1.590.052.858</u>	
<b>Total</b>	<b><u>(8.796.073.169)</u></b>		<b><u>1.516.650.950</u></b>	<b>Total</b>
<b>Laba (rugi) per saham dasar /dilusi untuk tahun berjalan</b>	<b><u>(4,16)</u></b>	2r,32	<b><u>0,69</u></b>	<b>Profit (loss) basic / diluted earnings per share for the year</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal**  
**31 Desember 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity					Kepentingan Nonpengendali / Non-controlling Interest	Total Ekuitas / Total Equity		
	Modal Saham / Share Capital	Tambahan Modal Disetor / Additional Paid-In Capital	Pengukuran Kembali Atas Imbalan Kerja / Remeasurement of Employee Benefits	Telah Ditentukan Penggunaanya / Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaanya / Unappropriated				Total / Total
<b>Saldo 1 Januari 2022</b>	<b>439.508.141.000</b>	<b>(2.150.695.664 )</b>	<b>1.102.988.875</b>	<b>540.820.290</b>	<b>54.687.646.428</b>	<b>493.688.900.929</b>	<b>17.682.476.031</b>	<b>511.371.376.960</b>	<b>Balance as of January 1, 2022</b>
Tambahan modal disetor melalui transaksi ekuitas	-	-	-	-	-	-	(110.107.478)	(110.107.478)	Additional paid-in capital through an equity transaction
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	(37.563.624)	(37.563.624)	1.577.385.308	1.539.821.684	Net profit for the year
Rugi komprehensif lain	-	-	(35.838.284)	-	-	(35.838.284)	12.667.550	(23.170.734)	Other comprehensive loss
Cadangan saldo laba	-	-	-	459.179.710	(459.179.710)	-	-	-	Retained earnings reserve
<b>Saldo 31 Desember 2022</b>	<b>439.508.141.000</b>	<b>(2.150.695.664)</b>	<b>1.067.150.591</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>54.190.903.094</b>	<b>493.615.499.021</b>	<b>19.162.421.411</b>	<b>512.777.920.432</b>	<b>Balance as of December 31, 2022</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)**  
**Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal**  
**31 Desember 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (continued)**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity					Kepentingan Nonpengendali / Non-controlling Interest	Total Ekuitas / Total Equity		
	Modal Saham / Share Capital	Tambahan Modal Disetor / Additional Paid-In Capital	Pengukuran Kembali Atas Imbalan Kerja / Remeasurement of Employee Benefits	Telah Ditentukan Penggunaanya / Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaanya / Unappropriated				Total / Total
Saldo 1 Januari 2023	439.508.141.000	(2.150.695.664 )	1.067.150.591	1.000.000.000	54.190.903.094	493.615.499.021	19.162.421.411	512.777.920.432	Balance as of January 1, 2023
Tambahan modal disetor melalui transaksi ekuitas	-	-	-	-	-	-	(6.019.014)	(6.019.014)	Additional paid-in capital through an equity transaction
Rugi neto tahun berjalan	-	-	-	-	(9.136.597.391)	(9.136.597.391)	370.148.561	(8.766.448.830)	Net loss for the year
Rugi komprehensif lain	-	-	(28.181.895 )	-	-	(28.181.895)	(1.442.444)	(29.624.339 )	Other comprehensive loss
<b>Saldo</b> <b>31 Desember</b> <b>2023</b>	<b>439.508.141.000</b>	<b>(2.150.695.664 )</b>	<b>1.038.968.696</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>45.054.305.703</b>	<b>484.450.719.735</b>	<b>19.525.108.514</b>	<b>503.975.828.249</b>	Balance as of December 31, 2023

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Tanggal**  
**31 Desember 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2023	Catatan / Notes	2022	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	47.941.762.889		84.776.587.353	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok	(25.319.993.392)		(33.652.806.712)	Cash payment to suppliers
Pembayaran kas untuk karyawan	(3.918.258.248)		(3.566.741.294)	Cash paid to employees
Pembayaran kas untuk pajak penghasilan final	(499.522.500)	2q,13c	(1.070.822.942)	Cash paid for final income tax
Pembayaran untuk beban operasional lainnya	(25.689.960.361)		(31.030.816.485)	Cash paid for other operational expense
Penghasilan Keuangan	908.408.938		426.257.579	Finance income
Beban Keuangan	(4.450.427.358)		(3.598.612.591)	Finance costs
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b>(11.027.990.032)</b>		<b>12.283.044.908</b>	<b>Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Pembayaran uang muka	(2.198.918.844)	9	(5.004.871.277)	Advance payments
Penambahan tanah yang belum dikembangkan	(2.740.334.316)	2k,8	(3.705.604.539)	Addition of undeveloped land
Perolehan aset tetap	(925.938.478)	2l,10	(1.311.256.069)	Purchase of fixed assets
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(5.865.191.638)</b>		<b>(10.021.731.885)</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**(lanjutan)**  
**Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal**  
**31 Desember 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**(continued)**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2023</u>	<u>Catatan / Notes</u>	<u>2022</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran utang pihak berelasi	(1.473.000.001)		(3.335.300.216)	Payment of due to related parties
Penerimaan utang bank	31.769.500.000		38.832.500.000	Proceeds from bank loan
Pembayaran utang bank	(10.056.977.916)	2g,16	(52.140.696.993)	Payment of bank loan
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(151.938.425)	2g,17	(40.607.511)	Payment of consumer financing
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b><u>20.087.583.658</u></b>		<b><u>(16.684.104.720)</u></b>	<b>Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities INCREASE</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>3.194.401.988</b>		<b>(14.422.791.697)</b>	<b>(DECREASE) OF CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b><u>25.468.614.912</u></b>		<b><u>39.891.406.609</u></b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b><u><u>28.663.016.900</u></u></b>	2i,4	<b><u><u>25.468.614.912</u></u></b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR</b>

Lihat Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 33 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.

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

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS**

**December 31, 2023**

**And for the Year then Ended**

**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum**

PT Nusantara Almazia ("Perusahaan") didirikan di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Notaris No. 24 tanggal 26 November 2007 yang dibuat di hadapan Ukon Krisnajaya, S.H., S.Pn. Akta pendirian tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-03882.AH.01.01.Tahun 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 32 tanggal 14 April 2023 oleh Recky Francky Limpele, S.H., notaris di Jakarta, tentang ruang lingkup kegiatan Perusahaan. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0030301.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 31 Mei 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama bergerak dalam bidang real estat, kontraktor, dan daya tarik wisata buatan atau binaan manusia lainnya. Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah sebagai pengembang (*developer*) untuk Perumahan Citra Kebun Mas-Karawang, Perumahan Simprug Poris-Tangerang dan Apartemen Poris 88-Tangerang.

Perusahaan berkedudukan di Karawang dan berkantor pusat di Komplek Perumahan CKM City Kav. 1 Jalan Raya Citra Kebun Mas, Desa Bengle, Kecamatan Majalaya, Karawang.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009.

Perusahaan tidak memiliki entitas induk oleh karena tidak terdapat entitas yang memiliki saham Perusahaan lebih dari 50%.

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Perusahaan telah memperoleh Surat Pernyataan Efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") melalui suratnya No. S-135/D.04/2019 tertanggal 16 September 2019 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sejumlah 461.538.000 saham ("saham baru") dengan nilai nominal Rp 200 setiap saham biasa atau 21,003% dari jumlah seluruh modal disetor Perusahaan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

**1. GENERAL**

**a. The Establishment of the Company**

*PT Nusantara Almazia (the "Company") was established based on Deed No. 24 dated November 26, 2007 made by Ukon Krisnajaya, S.H., S.Pn.. The deed of the Company's establishment was approved by the Ministry of Justice and Human Rights in Decision Letter No. AHU-03882.AH.01.01.Year 2008.*

*The Company's Articles of Association have undergone several changes, most recently with Notarial Deed No. 32 dated 14 April 2023 by Recky Francky Limpele, S.H., notary in Jakarta, about the scope of the Company's activities. These changes have been accepted and recorded in the Sisminbakum Database of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU 0030301.AH.01.02.TAHUN 2023 dated 31 May 2023.*

*According to Article 3 of the Company's Articles of Association, its scope of activities comprises mainly engaged in real estate and contractors. At present, the main activities of the Company are as a developer of Citra Kebun Mas Housing Complex-Karawang, Simprug Poris Housing Complex-Tangerang and Poris 88-Apartment Tangerang.*

*The Company is domiciled in Karawang and its head office is located in CKM City Housing Complex Kav. 1 Jalan Raya Citra Kebun Mas, Village of Bengle, Majalaya Sub-district, Karawang.*

*The Company started its commercial operation in 2009.*

*The Company has no parent company because no entity owns more than 50% of the Company's shares.*

**b. Public Offering of Shares of the Company**

*The Company obtained an Effective Statement Letter from the Chair of the Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") through its letter No. S-135/D.04/2019 dated September 16, 2019 to conduct an Initial Public Offering to the public for 461,538,000 ordinary shares ("new shares") with value of Rp 200 per share or 21.003% of the total paid up capital of the Company after the Initial Public Offering.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan (lanjutan)**

Perusahaan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 605.999.394 Waran Seri I yang menyertai saham baru Perusahaan atau sebanyak 34,908% dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1.000 saham baru Perusahaan berhak memperoleh 1.313 Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa atas nama yang bernilai nominal Rp 200 (dua ratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 680 yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 23 Maret 2020 sampai dengan 23 September 2020. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi.

**c. Entitas Anak**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan mempunyai entitas anak berikut ini, yang diperoleh pada tahun 2019 (selanjutnya secara bersama-sama dengan Perusahaan disebut "Grup")

**1. GENERAL (continued)**

**b. Public Offering of Shares of the Company (continued)**

The Company simultaneously also issued a total of 605,999,394 Series I Warrants that accompanied the Company's new shares or 34.908% of the total number of shares issued and fully paid at the time the registration statement in the framework of this Initial Public Offering was submitted. Series I Warrants are given for free as an incentive for New Shareholders whose names are listed on the Register of Shareholders on the Allotment Date. Every 1,000 new shareholders of the Company are entitled to get 1,313 Series I Warrants, where every 1 (one) Series I Warrant gives the holder the right to purchase 1 (one) new share of the Company issued in a portfolio. Series I Warrants issued have a term of 1 (one) year.

Series I Warrants are securities that entitle the holder to purchase ordinary shares on behalf of a nominal value of Rp 200 (two hundred Rupiah) per share with an Exercise Price of Rp 680 that can be exercised during the validity period of 6 months or more since the securities are issued, which is valid from March 23, 2020 until September 23, 2020. Holders of Series I Warrants do not have the rights as shareholders including dividend rights as long as the Series I Warrants have not been exercised as shares. If the Series I Warrants are not carried out until they expire, the Series I Warrants become expired, have no value and not valid. The validity period of Series I Warrants cannot be extended.

**c. Subsidiary**

On December 31, 2023 and 2022, the Company has the following subsidiary, of which was acquired in 2019 (together with the Company, hereinafter referred to as the "Group"):

Entitas Anak / Subsidiaries	Domisili / Domicile	Kegiatan usaha / Principal Activity	Tahun Operasi Komersial / Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan (%) / Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi / Total Assets Before Elimination	
				2023	2022	2023	2022
<b><u>Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership</u></b>							
PT Serena Inti Sejati ("SIS")	Karawang	Pembangunan perumahan dan real estat / Housing development and real estate	2019	68%	68%	128.781.855.364	140.741.356.262

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Entitas Anak (lanjutan)**

SIS

Pada tanggal 24 September 2019, Perusahaan mengakuisisi SIS dengan persentase kepemilikan sebesar 68,00% dengan cara sebagai berikut:

- Membeli saham Richard Rachmadi Wiriahardja sebanyak 30.150 saham
- Membeli saham Michella Ristiadewi sebanyak 450 saham

Berdasarkan atas akuisi SIS, Perusahaan mengakui selisih transaksi dengan entitas sepengendali sebagai berikut:

Bagian atas jumlah tercatat aset neto SIS pada saat akuisisi	42.407.714.611
Kepentingan nonpengendali	<u>(13.570.468.675)</u>
Aset neto yang dapat diatribusikan pada Perusahaan	28.837.245.936
Imbalan yang dibayarkan	<u>(36.720.000.000)</u>

**Perbedaan nilai kombinasi bisnis  
dengan entitas sepengendali** **(7.882.754.064)**

Perusahaan mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dibayarkan dan aset yang dialihkan dicatat sebagai tambahan modal disetor. Transaksi di atas diperlakukan sebagai transaksi pemegang saham dalam kapasitasnya sebagai pemilik.

**d. Dewan Komisaris dan Direksi, serta Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama	:	Ventje Rahardjo Soedigno	:
Komisaris	:	Michella Ristiadewi	:
Komisaris Independen	:	Selamat	:

**Direksi**

Direktur Utama	:	Novrizal Setyawan	:
Direktur	:	Nur Anisa Nusuqi	:
Direktur	:	Caesarika Dwi Sekar	:
		Palupi	

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan dan entitas anaknya memiliki masing-masing 42 dan 40 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

**1. GENERAL (continued)**

**c. Subsidiary (continued)**

SIS

On September 24, 2019, the Company acquired SIS with ownership interest of 68.00% in the following manner:

- Purchased 30,150 shares of Richard Rachmadi Wiriahardja
- Purchased 450 shares of Michella Ristiadewi

Based upon the acquisition of SIS, the Company recognized the difference between transactions with entities under common control as follows:

The share of SIS net assets carrying amount at the time of acquisition	42.407.714.611
Non-controlling interest	<u>(13.570.468.675)</u>
Net assets attributable to the Company	28.837.245.936
Consideration paid	<u>(36.720.000.000)</u>

**Difference in value of business  
combination with entity under common  
control** **(7.882.754.064)**

The Company recognized the difference between the amount of compensation paid and the assets transferred as additional paid-in capital. The above transaction is treated as a shareholder transaction in its capacity as the owner.

**d. Board of Commissioners and Directors, and Employees**

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:

**Board of Commissioners**

President Commissioner	:	Ventje Rahardjo Soedigno
Commissioner	:	Michella Ristiadewi
Independent Commissioner	:	Selamat

**Directors**

President Director	:	Novrizal Setyawan
Director	:	Nur Anisa Nusuqi
Director	:	Caesarika Dwi Sekar
		Palupi

As of December 31, 2023 and 2022, the Company and its subsidiary had 42 and 40 permanent employees, respectively (unaudited).

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**e. Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2024.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan ("SAK")**

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya (bersama-sama disebut sebagai "Grup") telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI"), serta Peraturan No. VIII.G.7 yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK, tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat keputusan No. KEP-347/BL/2012 dari Ketua BAPEPAM-LK tanggal 25 Juni 2012.

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kecuali untuk penerapan PSAK yang direvisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

**1. GENERAL (continued)**

**e. Issuance of Consolidated Financial Statements**

The management of the Group is responsible of the preparation of these consolidated financial statements that have been authorized for issue by the Directors on March 27, 2024.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION**

**a. Compliance with Financial Accounting Standards ("SAK")**

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (together referred as "the Group") have been prepared and presented in accordance with Indonesian SAK which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and the Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants ("DSAK-IAI"), and BAPEPAM-LK Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentations and Disclosures of Financial Statements of listed entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012 of Chairman of BAPEPAM-LK dated June 25, 2012.

**b. Basis for the Preparation of Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements have been prepared on the assumption of going concern and accrual basis except for statements of cash flows using cash basis.

The measurement in the preparation of the consolidated financial statements is historical cost concept, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies of respective account.

The consolidated statements of cash flows, which have been prepared using the direct method, present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022, except for the adoption of revised PSAK effective January 1, 2023 as disclosed in this Note.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan**  
**Konsolidasian (lanjutan)**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal dimana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

**Penerapan PSAK yang Direvisi**

Grup telah menerapkan PSAK yang direvisi, yang berlaku efektif 1 Januari 2023:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan terkait Pengungkapan Kebijakan Akuntansi
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan.
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait definisi estimasi akuntansi

Penerapan standar yang direvisi tidak mengakibatkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Kelompok Usaha dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk tahun berjalan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**b. Basis for the Preparation of Consolidated**  
**Financial Statements (continued)**

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian SAK requires management to make judgment, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3 to the consolidated financial statements.

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

**Adoption of Revised PSAK**

The Group adopted the following revised PSAK that are mandatory for application effective January 1, 2023:

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Disclosure of Accounting Policies
- Amendments to PSAK 16: Fixed Assets regarding Proceeds before Intended Use
- Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors related to the Definition of Accounting Estimates

The adoption of the revised standards did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Entitas anak adalah seluruh entitas dimana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan *investee* ketika (a) memiliki kekuasaan atas *investee*, (b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan (c) memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil. Grup menilai kembali apakah Grup mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Penghasilan dan beban entitas anak dimasukkan atau dilepaskan selama tahun berjalan dalam laba rugi dari tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Jika diperlukan, dilakukan penyesuaian atas laporan keuangan entitas anak guna memastikan keseragaman dengan kebijakan akuntansi Grup. Mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

Perubahan dalam bagian kepemilikan atas entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Setiap perbedaan antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung di ekuitas dan mengatribusikannya kepada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**c. Principles of Consolidation**

*Subsidiaries are entities over which the Group has control. The Group controls an investee when the Group (a) has power over the investee, (b) is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee, and (c) has 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.*

*Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the profit or loss from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.*

*Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to owners of the parent entity and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. 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.*

*A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. 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 owners of the parent entity.*

*If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resulting gain or loss is recognised in profit or loss. Any investment retained is recognised at fair value.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**d. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Grup menerapkan PSAK 38 (Revisi 2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" untuk mencatat transaksi kombinasi bisnis antar entitas sepengendali.

Dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, aset dan liabilitas yang diakuisisi tidak disajikan kembali ke nilai wajar, melainkan diakui sebesar jumlah tercatatnya dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan. Metode penyatuan kepemilikan ini harus diterapkan sejak periode yang paling awal pada tahun dimana kedua entitas (pengakuisisi dan pihak diakuisisi) berada dalam entitas sepengendali untuk pertama kalinya.

Selisih antara harga pengalihan dibayar dan nilai tercatat aset neto yang diperoleh akan disajikan sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor" dalam ekuitas, yang tidak dapat direklasifikasi ke laba rugi masa depan.

**e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

**(a) Mata Uang Fungsional dan Penyajian**

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah ("Rp") yang merupakan mata uang fungsional Grup.

**(b) Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan dengan kurs yang berlaku saat itu. Pos non-moneter dalam mata uang asing yang diukur berdasarkan nilai historis tidak dijabarkan kembali. Selisih kurs yang timbul atas penyelesaian pos-pos moneter dan penjabaran kembali pos-pos moneter diakui pada laba rugi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**d. Business Combination of Entities Under Common Control**

The Group applied PSAK 38 (Revised 2012), "Business Combination among Entities Under Common Control", to account business combination of entity under common control.

In business combination of entities under common control, assets and liabilities of the acquiree are not restated to fair value instead the acquirer continues to assume the acquiree's carrying amount of those assets and liabilities using pooling-of-interest method. The pooling-of-interests method should be applied starting from the beginning of the period in the year the two entities (acquirer and acquiree) first came under common control.

The difference between the consideration transferred paid and carrying amount of net assets acquired is presented as part of the "Additional Paid-in Capital" account in equity, which should not be recycled to profit or loss in the future.

**e. Foreign Currency Transactions and Balances**

**(a) Functional and Presentation Currency**

The consolidated financial statements are presented in Indonesia Rupiah ("Rp") which is the functional currency of the Group.

**(b) Transactions and Balances**

Transactions in foreign currencies are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing in the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the rate of exchange prevailing at the consolidated statement of financial position date. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated. Exchange differences arising on the settlement of monetary items and on retranslation of monetary items are included in profit or loss.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**  
**(lanjutan)**

(b) Transaksi dan Saldo (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
1 Dolar Amerika Serikat	15.416

**f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Sesuai dengan PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi", suatu pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan secara langsung atau tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) atas pihak lain dalam mengambil keputusan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam Catatan 27 atas laporan keuangan konsolidasian.

**g. Instrumen Keuangan**

**Laba/Rugi Hari ke-1**

Apabila harga transaksi dalam suatu pasar yang tidak aktif berbeda dengan nilai wajar instrumen sejenis pada transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi atau berbeda dengan nilai wajar yang dihitung menggunakan teknik penilaian dimana variabelnya merupakan data yang diperoleh dari pasar yang dapat diobservasi, maka Grup mengakui selisih antara harga transaksi dengan nilai wajar tersebut (yakni Laba/Rugi hari ke-1) dalam laba rugi, kecuali jika selisih tersebut memenuhi kriteria pengakuan sebagai aset yang lain

Dalam hal tidak terdapat data yang dapat diobservasi, maka selisih antara harga transaksi dan nilai yang ditentukan berdasarkan teknik penilaian hanya diakui dalam laba rugi apabila data tersebut menjadi dapat diobservasi atau pada saat instrumen tersebut dihentikan pengakuannya. Untuk masing-masing transaksi, Grup menerapkan metode pengakuan Laba/Rugi Hari ke-1 yang sesuai.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**e. Foreign Currency Transactions and Balances (continued)**

(b) Transactions and Balances (continued)

As of December 31, 2023 and 2022, the exchange rates used based on the middle rates published by Bank Indonesia are as follow:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
1 Dolar Amerika Serikat	15.416	15.731	1 United States Dollar

**f. Transactions with Related Parties**

In accordance with PSAK 7, "Related Party Disclosures", parties are considered to be related if one party has the ability to control (by way of ownership, directly or indirectly) or exercise significant influence (by way of participation in the financial and operating policies) over the other party in making financial and operating decisions.

All significant transactions with related parties are disclosed in Note 27 to the consolidated financial statements.

**g. Financial Instruments**

**"Day 1" Profit/Loss**

Where the transaction price in a non-active market is different from the fair value of other observable current market transactions in the same instrument or based on a valuation technique whose variables include only data from observable market, the Group recognizes the difference between the transaction price and fair value (a "Day 1" profit/loss) in profit or loss unless it qualifies for recognition as some other type of asset.

In cases where the data is not observable, the difference between the transaction price and model value is only recognized in profit or loss when the inputs become observable or when the instrument is derecognized. For each transaction, the Group determines the appropriate method of recognizing the "Day 1" profit/loss amount.



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**g. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan**

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Semua aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi, kecuali aset keuangan dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi konsolidasian.

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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup hanya memiliki aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*Effective Interest Rate*) ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR dicatat dalam laba rugi konsolidasian. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laba rugi konsolidasian.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**g. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets**

The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

Financial assets are classified in the two categories as follows:

- Financial assets at amortized cost; and
- Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").

All financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs, except in the case of financial assets which are recorded at fair value through consolidated profit or loss.

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

As of December 31, 2023 and 2022, the Group had only financial assets classified as financial assets at amortized cost. The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the *Effective Interest Rate* ("EIR") method, less impairment. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in the consolidated profit or loss. The losses arising from impairment are also recognized in the consolidated profit or loss.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**g. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak untuk menerima arus kas dari aset tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat kepemilikannya.

**Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup hanya memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha, liabilitas lancar keuangan lainnya, beban akrual, utang pihak berelasi, utang subordinasi, utang bank, dan utang pembiayaan konsumen. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**g. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

*Financial assets are derecognized when the rights to receive cash flows from the assets have ceased to exist or have been transferred and the Group has transferred substantially all risks and rewards of ownership.*

**Financial Liabilities**

*Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows:*

- *Financial liabilities at amortized cost; and*
- *Financial liabilities at fair value through profit or loss ("FVTPL").*

*The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.*

*All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.*

*As of December 31, 2023 and 2022, the Group had only financial liabilities classified as financial liabilities at amortized. The Group's financial liabilities include trade payables, current financial liabilities, due to related parties, accrued expenses, subordinated loan, bank loans, and consumer financing payables. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.*

*Financial liabilities at amortized cost (e.g interest-bearing loans and borrowings) are subsequently measured using the EIR method. The EIR amortization is included in finance costs in the consolidated profit or loss.*

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

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**g. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas Keuangan (lanjutan)**

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laba rugi konsolidasian.

**Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas Keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

Grup menerapkan model kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk pengukuran dan pengakuan kerugian penurunan nilai.

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Grup menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Grup membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**g. Financial Instruments (continued)**

**Financial Liabilities (continued)**

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

**Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities**

*Financial assets and liabilities are offset and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position if, and only if, the Group has currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.*

**Impairment of Financial Assets**

*The Group applies expected credit loss ("ECL") model for measurement and recognition of impairment loss.*

*At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, 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 and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.*

*The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade and other receivables without significant financing component.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**h. Penentuan 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 antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan dimana Grup memiliki akses pada tanggal tersebut.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif, Grup menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*), penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

**i. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. Persediaan**

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen yang siap dijual, tanah belum dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**h. Estimation of Fair Value**

*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 in the principal market or, in the absence of principal market, the most advantageous market to which the Group has access at that date.*

*When available, the Group measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. If there is no quoted price in an active market, the Group uses valuation techniques that maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs. Such techniques may include using recent arm's length market transactions, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.*

**i. Cash and Cash Equivalents**

*Cash and cash equivalents represent cash on hand, cash in banks and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement neither used as collateral nor restricted.*

**j. Inventories**

*Real estate assets consist of apartment buildings that are ready for sale, undeveloped land and building in progress, stated at cost or net realizable value, whichever is lower.*

*Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, are held as inventories.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Persediaan (lanjutan)**

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya perolehan apartemen yang sudah dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembang apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, bangunan komersial dan apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti residensial, biaya perolehan dipindahkan ke persediaan pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur. Sedangkan untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan dasar, Grup akan melakukan revisi biaya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**j. Inventories (continued)**

*The cost of land under development consists of cost of undeveloped land, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.*

*The cost of apartment under construction consists of the cost of developed land, construction costs, borrowing costs and other costs related to the development of the apartment. Costs capitalized to apartment under construction are allocated to each apartment unit using the saleable area method.*

*The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using a saleable area.*

*The cost of buildings and apartments under construction is transferred to houses, shops and apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.*

*For residential property project, its cost is classified as part of inventories upon the commencement of development and construction of infrastructure. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, its cost remains as part of inventories or is reclassified to the related investment properties account, whichever is more appropriate.*

*Assessment of the estimation cost is reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed, if there is a change, the Group will revise the cost.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**k. Tanah yang Belum Dikembangkan**

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

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

**l. Aset Tetap**

Grup menerapkan PSAK 16 dalam mencatat aset tetap.

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Biaya-biaya setelah perolehan awal termasuk dalam nilai tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, apabila kemungkinan bahwa manfaat ekonomi masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan metode garis lurus selama umur manfaat aset untuk setiap komponen aset tetap.

	<u>Tahun / Years</u>	
Kendaraan	5	Vehicles
Peralatan dan perabot kantor	5	Office equipment and furnitures

Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah setiap akhir tahun keuangan atas pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi yang berlaku prospektif.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**k. Undeveloped Land**

Undeveloped land is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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

**l. Fixed Assets**

The Group applied PSAK 16 to account for fixed assets.

Fixed assets are initially recorded at cost. The cost of an asset comprises its purchase price and any directly attributable cost of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Subsequent to initial recognition, fixed asset, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be reliably measured. Cost of repairs and maintenance that do not meet the recognition criteria is recognized in profit or loss.

Depreciation is recognized on a straight-line basis over the estimated useful lives of each component of an item of fixed assets.

The asset's residual values, estimated useful lives and depreciation method are reviewed at each financial year end with the effect of any changes in accounting estimate accounted for on a prospective basis.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**l. Aset Tetap (lanjutan)**

Jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali jika jumlah tercatat aset lebih besar dari jumlah yang dapat terpulihkan tersebut.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

**m. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset nonkeuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

**n. Sewa**

**Grup sebagai Penyewa**

Pada insepri kontrak, Grup menilai apakah kontrak adalah, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak adalah atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang identifikasian selama suatu jangka waktu waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**l. Fixed Assets (continued)**

The carrying amount of the asset is reduced to the recoverable amount if the carrying amount of the asset is greater than the recoverable amount.

Fixed assets remain derecognized when released or no future economic benefits are expected from their use or disposal. Gains or losses arising from derecognition of assets (calculated as the difference between the net amount of disposal proceeds and the carrying amount of fixed assets) are recognized in profit or loss in the year the assets are derecognized.

**m. Impairment of Non-financial Assets**

Non-financial assets that have an indefinite useful life are not subject to amortization but tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired. Non-financial assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped to the smallest identifiable unit that generates separate cash flows (cash generating unit). Non-financial assets that suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

**n. Leases**

**Group as a Lessee**

At the inception of a contract, the Group assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**n. Sewa (lanjutan)**

**Grup sebagai Penyewa (lanjutan)**

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang identifikasian, Grup menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah cara dan tujuan penggunaan aset telah ditentukan sebelumnya:
  - 1) Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset identifikasian;
  - 2) Grup telah mendesain aset identifikasian dengan cara yang telah ditentukan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset itu akan digunakan.

Pada tanggal inepsi atau pada penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa. Namun, untuk sewa penunjang dimana Grup bertindak sebagai penyewa, Grup memutuskan untuk tidak memisahkan komponen nonsewa dan mencatat komponen sewa dan nonsewa tersebut sebagai satu komponen sewa.

Sewa jangka pendek

Grup telah memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang. Perusahaan mengakui pembayaran sewa terkait dengan sewa tersebut sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**n. Leases (continued)**

**Group as a Lessee (continued)**

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:
  - 1) The Group has the right to operate the asset;
  - 2) The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

At the inception or on re-assessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components. However, for the leases of improvements in which the Group is a lessee, the Group has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

Short-term leases

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



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**o. Imbalan Kerja**

**Imbalan Kerja Jangka Pendek**

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek (jika ada) ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 tahun 2021 untuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (Undang-Undang Cipta Kerja) yang diundangkan pada November 2020, sebagaimana diubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 tahun 2023 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Program imbalan pasti ini tidak didanai.

Liabilitas neto Grup atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan pascakerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Grup mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**o. Employee Benefits**

**Short-term Employee benefits**

The Group recognizes short-term employee benefits liability (if any) when services are rendered and the compensation for such services are to be paid within twelve months after such services are rendered.

As of December 31, 2023 and 2022, the Group provides defined employee benefits to their employees in accordance with Government Regulation ("PP") No. 35 of 2021 of Law No. 11 of 2020 (Job Creation Law) enacted in November 2020, as changed to Law of the Republic of Indonesia No. 6 of 2023 concerning Government Regulation in lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation to become Law. The defined benefit plan is unfunded.

The Group's net liability in respect of the defined benefit plan is calculated as the present value of the employee benefits liability at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The employee benefits liability is determined using the Projected Unit Credit method with actuarial valuations being carried out at the end of each reporting period.

Remeasurements of employee benefits liability, comprise of a) actuarial gains and losses, b) the return of plan assets, excluding interest, and c) the effect of asset ceiling, excluding interest, are recognized immediately in the other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in the subsequent periods.

The Group recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past-service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- (i) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (ii) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- (iii) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- (iv) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
- (v) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**p. Revenue and Expenses Recognition**

**Revenue from contracts with customers**

Revenue recognition have to fulfill 5 steps of assessment:

- (i) Identify contract(s) with a customer.
- (ii) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
- (iii) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
- (iv) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
- (v) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

- A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**  
**(lanjutan)**

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka penjualan".

Penjualan *real estate*

Pendapatan dari penjualan *real estate* diakui pada saat risiko dan manfaat kepemilikan secara signifikan telah dialihkan kepada pelanggan. Hal ini biasanya terjadi pada saat barang diserahkan dan pelanggan telah menerima barang tersebut.

**Beban**

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72 dan diakui sebagai aset lancar lain-lain. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban bunga

Beban bunga untuk semua liabilitas keuangan yang mengandung bunga diakui dalam 'Biaya keuangan' dalam laba rugi dengan menggunakan EIR liabilitas keuangan yang terkait.

Beban lain-lain

Beban lain-lain diakui pada saat terjadinya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**p. Revenue and Expenses Recognition**  
**(continued)**

**Revenue from contracts with customers**  
**(continued)**

Payment of the transaction price differs for each contracts. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Unearned revenue".

Sales of real estate

Revenue from the sale of real estate is recognized when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the customer. This is usually taken as the time when the goods are delivered and the customer has accepted the goods.

**Expenses**

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72 and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Interest expense

Interest expense for all interest-bearing financial liabilities are recognized in 'Finance costs' in profit or loss using the EIR of the financial liabilities to which they relate.

Other expenses

Other expenses are recognized when they are incurred.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**q. Pajak Penghasilan**

Grup telah menerapkan PSAK 46, "Pajak penghasilan".

**Pajak Final**

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Grup menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kavling, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-Undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan, kecuali untuk pendapatan pada kontrak sewa yang ditandatangani sebelum peraturan tersebut yang dikenakan 6%.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**q. Income taxes**

The Group has adopted PSAK 46, "Income Tax".

**Final tax**

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses. The final income tax is calculated on the total amount of the invoice for the contract value collected during the year. Therefore, no deferred tax assets/liabilities are recognized.

The Group present all of the final tax arising from sales of landplots, houses and shops as separate line item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the carrying amount of a revalued asset and its tax base is a temporary difference and gives rise to a deferred tax liability or asset, except for certain asset such as land, which realization is taxed with final tax on gross value of transaction.

According to Law No. 12 year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Based on Government Regulation ("PP") No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subjected to a final tax of 10%, except for income on rental contracts signed prior to such regulation which is subject to 6%.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**q. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

**Pajak Final (lanjutan)**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tentang "perubahan ketiga pada PP No. 48/1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari transfer 30eputusan tanah dan/ atau bangunan" tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan keputusan tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

**Pajak Kini**

Aset dan liabilitas pajak penghasilan kini untuk tahun berjalan dan tahun sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini".

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat 30eputusan atas keberatan ditetapkan.

**r. Laba Per Saham Dasar**

Labanya (rugi) neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) neto untuk para pemegang saham dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode/tahun bersangkutan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**q. Income taxes (continued)**

**Final tax (continued)**

On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 (PP No. 71/2008) on "the third changes on PP No. 48/1994 regarding payment of income tax on income from transfer rights on land and/or building". Effective January 1, 2009, the income of a taxpayer from transactions of transferring rights on land and/or building, is subjected to final tax of 5% from the sales or transfer, which has been replaced by Government Regulation ("PP") No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective since September 8, 2016, income from the transfer of land or buildings are subjected to final tax amounted to 2.5% of the value of the sale or transfer.

**Current Tax**

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

Current tax expense is determined based on the taxable profit for the year computed using the prevailing tax rates.

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of "Current Tax Expense" in the statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/penalty, if any, as part of "Current Tax Expense".

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

**r. Basic Earnings Per Share**

Basic earnings (loss) per share are computed by dividing net income (loss) to shareholders with the weighted average number of outstanding shares during the period/year.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**s. Segmen Operasi**

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

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional Grup untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

**t. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak**

Berdasarkan PSAK 70 “Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak”, aset pengampunan pajak pada awalnya diakui sebesar nilai aset yang dilaporkan dalam Surat Keterangan Pengampunan Pajak (“SKPP”) sebagai biaya perolehannya. Liabilitas pengampunan pajak terkait diakui sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak. Selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak diakui di ekuitas sebagai tambahan modal disetor. Tambahan modal disetor tersebut selanjutnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi atau direklasifikasi ke saldo laba.

**u. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak**

Tagihan pajak, aset pajak tangguhan atas akumulasi rugi pajak dan provisi atas ketidakpastian posisi pajak disesuaikan ke laba rugi pada periode SPHPP disampaikan.

Pengukuran setelah pengakuan awal dan penghentian pengakuan aset dan liabilitas pengampunan pajak mengacu pada SAK yang relevan sesuai dengan karakteristik aset dan liabilitas terkait. Entitas diperkenankan untuk mengukur kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai wajar sesuai dengan SAK yang relevan pada tanggal SKPP. Selisih nilai pengukuran kembali dengan biaya perolehan aset dan liabilitas pengampunan pajak yang telah diakui sebelumnya disesuaikan dalam tambahan modal disetor.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**  
**INFORMATION (continued)**

**s. Operating Segment**

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.

Every segment elements are regularly reviewed by the Group chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance.

**t. Tax Amnesty Assets and Liabilities**

Based on applied PSAK 70, “Accounting for Tax Amnesty Assets and Liabilities”, the tax amnesty asset is initially measured at the amount reported in the Tax Amnesty Approval Letter (Surat Keterangan Pengampunan Pajak / SKPP) as its deemed cost. Any related tax amnesty liability is measured at the amount of cash or cash equivalents that will settle the contractual obligation related to the acquisition of the tax amnesty asset. Any difference between the tax amnesty asset and the related tax amnesty liability is recorded in equity as additional paid-in capital. The additional paid-in capital shall not be subsequently recycled to profit or loss or reclassified to the retained earnings.

**u. Tax Amnesty Assets and Liabilities**

Any claims for tax refund, deferred tax asset from fiscal loss carryforward and provision for any uncertain tax position have been directly adjusted to profit or loss when the SPHPP was submitted.

The measurement after initial recognition and derecognition of tax amnesty assets and liabilities is referred to relevant SAK in accordance with the respective characteristics of the assets and liabilities. Entities are allowed to remeasure tax amnesty assets and liabilities at fair value in accordance with the relevant SAK at SKPP date. The difference in value of remeasurement with the carrying amount of tax amnesty assets and liabilities recognized previously is adjusted in paid-in capital.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**u. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak  
(lanjutan)**

Aset dan liabilitas pengampunan pajak disajikan secara terpisah dari aset dan liabilitas lainnya. Saling hapus antara aset dan liabilitas pengampunan pajak tidak dapat dilakukan. Jika pengukuran kembali dilakukan, aset dan liabilitas pengampunan pajak direklasifikasi dari penyajian secara terpisah dan disajikan dalam pos aset dan liabilitas yang serupa.

**v. Biaya Emisi Saham**

Berdasarkan Peraturan No. VIII.G.7 (Lampiran dari Surat Keputusan Ketua BAPEPAM No. Kep-06/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000), biaya emisi saham dicatat sebagai pengurang modal disetor dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas dalam akun "Tambahan Modal Disetor".

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan sehubungan dengan penawaran umum tersebut disajikan sebagai biaya emisi saham sebagai pengurang tambahan modal disetor.

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah-jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada setiap akhir periode pelaporan. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

**Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, selain yang telah tercakup dalam estimasi, yang memiliki dampak signifikan atas jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION (continued)**

**u. Tax Amnesty Assets and Liabilities  
(continued)**

*Tax amnesty assets and liabilities are presented separately from other assets and liabilities. The offsetting between tax amnesty assets and liabilities can not be done. If remeasurements are made, tax amnesty assets and liabilities are reclassified from the separate presentation and presented in similar account of assets and liabilities.*

**v. Stock Issuance Cost**

*In accordance with to Regulation No. VIII.G.7 (Appendix of Decision Letter of Head of Bapepam No. Kep-06/PM/2000 dated March 13, 2000), the stock issuance cost is recorded as a deduction of proceed from paid in capital and presented as part of stockholders' equity under "Additional Paid-in Capital" account.*

*Cost incurred related to the public offering is presented as a stock issuance cost and recorded as a deduction of paid in capital as part of stockholders' equity.*

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS**

*The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the reporting date. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future years.*

**Judgments**

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

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas tersebut beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang memengaruhi pendapatan dan biaya dari masing-masing entitas. Penentuan mata uang fungsional mungkin memerlukan pertimbangan karena berbagai kompleksitas, antara lain, entitas dapat bertransaksi di lebih dari satu mata uang dalam kegiatan usahanya sehari-hari.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya bergantung pada model bisnis untuk mengelola aset keuangan tersebut dan apakah persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut semata-mata pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

Menentukan Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil pengujian semata pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang dan 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 pengelolaannya. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis dimana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup tentang apakah model bisnis yang memiliki aset keuangan yang tersisa masih sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan model bisnis dan oleh karena itu terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENTS**

**Judgments (continued)**

Determination of Functional Currency

The functional currency of each entity in the Group is the currency from the primary economic environment where such entity operates. Those currencies are the currencies that influence the revenues and costs of each respective entity. The determination of functional currency may require judgment due to various complexity, among others, the entity may transact in more than one currency in its daily business activities.

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group classifies its financial assets depending on the business model for managing those financial assets and whether the contractual terms of the financial asset are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. The financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements.

Determining Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the solely payment of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding 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. The Group monitors financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income 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.



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Mengevaluasi Perjanjian Sewa

Grup sebagai penyewa - Menilai pengaturan sewa dan jangka waktu sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung unsur sewa membutuhkan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah perjanjian tersebut memberikan hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian. Dalam menentukan jangka waktu sewa, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak menggunakan opsi penghentian. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian kontrak kerja) hanya termasuk dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan).

Menentukan Nilai Wajar dan Perhitungan Amortisasi Biaya Perolehan dari Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar dan pada biaya perolehan yang diamortisasi, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar dan asumsi yang digunakan dalam perhitungan amortisasi biaya perolehan ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah nilai wajar atau amortisasi dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian atau asumsi yang berbeda. Perubahan tersebut dapat memengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup.

**Sumber Estimasi Ketidakpastian**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk periode 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 tercermin dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENTS (continued)**

**Judgments (continued)**

Evaluating Lease Agreements

Group as lessee - Assessing lease arrangement and lease term

Determining whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement. In determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

Determining Fair Value and Calculation of Cost Amortization of Financial Instruments

The Group records certain assets and financial The key assumptions related to the future and the main sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of material adjustments to the carrying amount of assets and liabilities within the next period end are disclosed below. The Group's assumptions and estimates are based on a reference available at the time the consolidated financial statements are prepared. Current situation and assumptions regarding future developments, may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Group. These changes are reflected in the related assumptions as incurred.

**Sources of Estimation Uncertainty**

The key assumptions related to the future and the main sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of material adjustments to the carrying amount of assets and liabilities within the next period end are disclosed below. The Group's assumptions and estimates are based on a reference available at the time the consolidated financial statements are prepared. Current situation and assumptions regarding future developments, may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Group. These changes are reflected in the related assumptions as incurred.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penurunan Persediaan

Grup telah membentuk penyisihan untuk persediaan usang dan lambatnya perputaran berdasarkan perkiraan persediaan yang akan dijual di masa yang akan datang dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan tersebut.

Perhitungan penyisihan ini mempertimbangkan beberapa variabel, terutama waktu dimana persediaan tersebut diharapkan akan terjual dan tingkat harga dimana persediaan dapat dijual. Ketidakpastian yang terkait dengan faktor-faktor ini mengakibatkan jumlah realisasi akan berbeda dari jumlah tercatat persediaan yang dilaporkan. Jumlah tercatat persediaan diungkapkan dalam Catatan 7 atas laporan keuangan konsolidasian.

Masa Manfaat Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap 5 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan dalam industri sejenis.

Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk diubah/direvisi. Jumlah tercatat aset tetap Grup pada tanggal posisi keuangan diungkapkan di dalam Catatan 10 laporan keuangan konsolidasian.

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain-lain

Tingkat provisi yang spesifik dievaluasi oleh manajemen dengan dasar faktor-faktor yang memengaruhi tingkat tertagihnya piutang tersebut. Dalam kasus ini, Grup menggunakan pertimbangan berdasarkan fakta dan kondisi terbaik yang tersedia meliputi tetapi tidak terbatas pada jangka waktu hubungan Grup dengan pelanggan dan status kredit pelanggan berdasarkan laporan dari pihak ketiga dan faktor-faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat pencadangan spesifik untuk pelanggan terhadap jumlah jatuh tempo untuk mengurangi piutang Grup menjadi jumlah yang diharapkan tertagih.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Impairment of Inventories

The Group has established provision for obsolete and slow moving inventories based on estimate of future sale of the inventory items taking into consideration the net realizable value of the inventory items.

The calculation of this provision involves estimating a number of variables, principally the year which the inventory items are expected to be sold and the price level at which the inventory items can be sold. Uncertainty associated with these factors may result in the ultimate realizable amount being different from the reported carrying amount of inventories. The carrying amount of the inventories is disclosed in Note 7 to the consolidated financial statements.

Useful Lives of Fixed Assets

The cost of fixed assets is depreciated on a straight-line basis over the fixed assets estimated economic useful lives. Management estimates the useful lives of these fixed assets to be within 5 years. These are common life expectancies applied in the industry.

Changes in the expected level of usage and technological developments could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, therefore, future depreciation charges could be revised. The carrying amount of the Group's fixed assets at the financial position date is disclosed in Note 10 to the consolidated financial statements.

Impairment of Trade and Other Receivables

The level of a specific provision is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectibility of the accounts. In these cases, the Group uses judgment based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of the Group's relationship with the customers and customers' credits status based on third-party credit reports and known market factors, to record specific reserves for customers against amounts due in order to reduce the Group's receivables to amounts that it expects to collect.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS**

**December 31, 2023**

**And for the Year then Ended**

**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain-lain (lanjutan)

Pencadangan secara spesifik ini dievaluasi dan disesuaikan kembali jika terdapat informasi tambahan yang diterima memengaruhi jumlah yang diestimasi. Selain provisi khusus terhadap piutang yang signifikan secara individual, Grup juga mengakui provisi penurunan nilai secara kolektif terhadap risiko kredit debitur yang dikelompokkan berdasarkan karakteristik kredit yang sama, dan meskipun tidak secara spesifik diidentifikasi membutuhkan provisi khusus, memiliki risiko gagal bayar lebih tinggi daripada ketika awal piutang tersebut diberikan kepada debitur.

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian, manajemen diharuskan untuk menggunakan pertimbangan dalam mendefinisikan hal apa yang dianggap sebagai kenaikan risiko kredit yang signifikan dan dalam pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi. Pertimbangan diaplikasikan dalam menentukan periode seumur hidup dan saat pengakuan awal piutang.

Jumlah tercatat piutang usaha dan lain-lain Grup diungkapkan di dalam Catatan 5 dan 6 atas laporan keuangan konsolidasian.

Liabilitas Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja dan beban 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.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Impairment of Trade and Other Receivables  
(continued)

*These specific reserves are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts estimated. In addition to specific provision against individually significant receivables, the Group also recognizes a collective impairment provision against credit exposure of its debtors which are grouped based on common credit characteristics, and although not specifically identified as requiring a specific provision, have a greater risk of default than when the receivables were originally granted to the debtors.*

*The Group applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. In determining expected credit losses, management is required to exercise judgment in defining what is considered to be a significant increase in credit risk and in making assumptions and estimates to incorporate relevant information about past events, current conditions and forecasts of economic conditions. Judgment has been applied in determining the lifetime and point of initial recognition of receivables.*

*The carrying amount of the Group's trade and other receivables is disclosed in Notes 5 and 6 to the consolidated financial statements.*

Employee Benefits Liability

*The determination of the Group's employee benefits liabilities and employee benefits expense is dependent on its selection of certain assumptions used by independent actuary 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.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Hasil aktual yang berbeda dengan jumlah yang diestimasi diperlakukan sesuai dengan kebijakan sebagaimana diatur dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian. Sementara manajemen Grup berpendapat bahwa asumsi yang digunakan adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dari hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan secara material dapat memengaruhi perkiraan jumlah liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja karyawan. Jumlah tercatat liabilitas imbalan pascakerja Grup diungkapkan pada Catatan 18 atas laporan keuangan konsolidasian.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan pajak tertentu yang penentuan akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Ketika hasil pajak yang dikeluarkan berbeda dengan jumlah yang awalnya diakui, perbedaan tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan dan penyisihan pajak tangguhan pada periode dimana penentuan tersebut dilakukan. Jumlah tercatat utang pajak penghasilan Grup diungkapkan di dalam Catatan 13b atas laporan keuangan konsolidasian.

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	<u>2023</u>
Kas	15.423.683
Bank	
<u>Rupiah</u>	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.418.848.915
PT Bank Victoria International Tbk	7.693.439.268
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	859.211.156
PT Bank DKI	467.598.192
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	455.912.429

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Employee Benefits Liability (continued)

Actual results that differ from the Group's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 2 to the consolidated financial statements. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its employee benefits liability and employee benefits expense. The carrying amount of the Group's employee benefits liabilities disclosed in Note 18 to the consolidated financial statements.

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for income taxes. The Group recognizes liabilities for expected tax issues based on estimates of whether additional taxes will be due. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recognized, such differences will impact the income tax and deferred tax provisions in the period in which such determination is made. The Group's carrying amount of tax payable is disclosed in Note 13b to the consolidated financial statements.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>2022</u>	
	15.423.683	Cash on hand
		Cash in banks
		<u>Rupiah</u>
		PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	10.572.578.890	PT Bank Victoria International Tbk
	2.083.387.722	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	1.012.067.855	PT Bank DKI
	466.684.903	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
	838.623.821	

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

	<u>2023</u>
Bank (lanjutan)	
Rupiah (lanjutan)	
PT Bank Artha Graha Tbk	316.755.400
PT Bank Central Asia Tbk	257.927.489
PT Bank DKI Syariah	90.418.185
PT Bank Sinarmas Tbk	56.061.369
PT Bank Pan Indonesia Tbk	15.907.334
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	15.513.480
Sub-total	<u>18.647.593.217</u>
Deposito berjangka	
PT Bank Victoria International Tbk	10.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-
<b>Total</b>	<b><u>28.663.016.900</u></b>

Tingkat suku bunga rata-rata deposito berjangka pada tahun 2023 dan 2022 adalah 2,75% - 5,75% per tahun dengan jangka waktu penempatan 1 bulan dan dapat diperpanjang secara otomatis (*automated roll over*).

Semua rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat kas dan bank yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

**5. PIUTANG USAHA**

	<u>2023</u>
<b>Pihak ketiga</b>	
Rumah	11.801.052.333
Apartemen	1.703.743.055
Sub-total	<u>13.504.795.388</u>
Dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai	<u>(116.652.470)</u>
<b>Total</b>	<b><u>13.388.142.918</u></b>

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)**

	<u>2022</u>	
		<i>Cash in banks</i>
		<i>Rupiah (continued)</i>
	247.005.400	<i>PT Bank Artha Graha Tbk</i>
	40.659.029	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
	90.790.685	<i>PT Bank DKI Syariah</i>
	57.021.369	<i>PT Bank Sinarmas Tbk</i>
	16.897.335	<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
	27.474.220	<i>PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk</i>
Sub-total	<u>15.453.191.229</u>	<i>Sub-total</i>
		<i>Time deposits</i>
	-	<i>PT Bank Victoria International Tbk</i>
	10.000.000.000	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
<b>Total</b>	<b><u>25.468.614.912</u></b>	<b><i>Total</i></b>

The average interest rates of time deposits in 2023 and 2022 were 2.75% - 5.75%, respectively, per annum with a 1 month placement period and were automatically rolled over.

All cash in banks are placed in third-party banks. As of December 31, 2023 and 2022, no cash on hand and cash in banks pledged as collateral of loans.

**5. TRADE RECEIVABLES**

	<u>2022</u>	
		<i>Third parties</i>
	13.437.720.930	<i>House</i>
	2.496.532.257	<i>Apartment</i>
Sub-total	<u>15.934.253.187</u>	<i>Sub-total</i>
	-	<i>Less allowance for impairment loss</i>
<b>Total</b>	<b><u>15.934.253.187</u></b>	<b><i>Total</i></b>

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Jatuh tempo	
1 - 30 hari	-
31 - 60 hari	790.909.082
Lebih dari 60 hari	12.713.886.306
<b>Total</b>	<b>13.504.795.388</b>
Dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai	(116.652.470)
<b>Total</b>	<b>13.388.142.918</b>

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Saldo awal tahun	-
Penyisihan penurunan nilai tahun berjalan (Catatan 25)	(116.652.470)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>(116.652.470)</b>

Saldo piutang usaha di atas seluruhnya dalam mata uang Rupiah dimana meliputi:

- piutang kepada pihak bank atas transaksi penjualan real estat melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah ("KPR") atas rumah-rumah inden dan,
- sisa tagihan retensi yang masih belum dibayarkan oleh pihak bank terkait dengan fasilitas KPR di atas.

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah cukup untuk menutup kerugian penurunan nilai atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 yang masih terutang pada tanggal-tanggal tersebut digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 16).

**5. TRADE RECEIVABLES (continued)**

The aging of trade receivables is as follows:

	<u>2022</u>	
		<i>Past due</i>
	708.982.738	<i>1 - 30 days</i>
	1.663.897.103	<i>31 - 60 days</i>
	13.561.373.346	<i>More than 60 days</i>
<b>Total</b>	<b>15.934.253.187</b>	<b>Total</b>
		<i>Less allowance for impairment loss</i>
	-	
<b>Total</b>	<b>15.934.253.187</b>	<b>Total</b>

Movements in the allowance for impairment losses on trade receivables were as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal tahun	-	-	<i>Balance at beginning of year</i>
Penyisihan penurunan nilai tahun berjalan (Catatan 25)	(116.652.470)	-	<i>Provisions during the year (Note 25)</i>
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>(116.652.470)</b>	-	<b>Balance at End of Year</b>

The above trade receivables are in Rupiah which include:

- receivables to the bank for the sale of real estate transactions through mortgage facilities ("KPR") on pivot houses and,
- the remaining retention bill that is still not paid by the bank related to the above KPR facility.

The management believes that allowance for impairment loss of trade receivables was adequate to cover impairment losses on uncollectible trade receivables.

The Group's trade receivables as of December 31, 2023 and 2022 which are still outstanding as of these dates are used as collateral for bank loans (Note 16).

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PIUTANG LAIN-LAIN**

	<b>2023</b>
Proyek	4.633.234.062
Karyawan	142.863.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100.000.000)	208.936.110
<b>Total</b>	<b>4.985.033.172</b>

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat piutang lain-lain yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dan seluruh saldo piutang lain-lain tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai atas piutang.

**7. PERSEDIAAN**

	<b>2023</b>
Aset real estat	
Kavling tanah	87.231.242.048
Rumah	20.942.512.097
Apartemen	60.958.255.026
<b>Total</b>	<b>169.132.009.171</b>

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mengasuransikan apartemen kepada PT Asuransi Umum Mega dan PT Asuransi Bintang Tbk terhadap risiko gempa bumi dan semua risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 75.367.590.728. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian persediaan yang dipertanggungjawabkan.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, jumlah persediaan yang diakui sebagai beban pokok penjualan masing-masing adalah sebesar Rp 28.087.841.545 dan Rp 50.364.880.920 (Catatan 23).

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup mengkapitalisasi biaya pinjaman sebesar biaya pinjaman aktual yang digunakan untuk menghasilkan persediaan tersebut adalah sebesar dan Rp 1.873.342.394.

**6. OTHER RECEIVABLES**

	<b>2022</b>	
	2.533.257.827	Project
	142.863.000	Employees
	208.936.110	Others (each below Rp 100,000,000)
<b>Total</b>	<b>2.885.056.937</b>	<b>Total</b>

As of December 31, 2023 and 2022, there are no other receivables used as collateral for the loan.

Management believes that there is no objective evidence of impairment of the other receivables balances and the balances are collectible, so no allowance for impairment of receivables is required.

**7. INVENTORIES**

	<b>2022</b>	
	88.687.086.451	Real estate assets
	19.349.437.534	Land plots
	61.023.286.645	Houses
	61.023.286.645	Apartment
<b>Total</b>	<b>169.059.810.630</b>	<b>Total</b>

As of December 31, 2023 and 2022, the Group insured the apartment to PT Asuransi Umum Mega and PT Asuransi Bintang Tbk for the risk of earthquake and all risks with a sum of insured amounted to Rp 75,367,590,728 respectively. The management believed that these sums insured were adequate to cover possible losses on insured inventories.

As of December 31, 2023 and 2022, total inventories recognized as cost of sales amounted to Rp 28,087,841,545 and Rp 50,364,880,920, respectively (Note 23).

As of December 31, 2022, the Group capitalized borrowing costs in the amount of the actual borrowing costs used to produce the inventories amounting to Rp 1,873,342,394.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**7. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Manajemen berkeyakinan bahwa pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai atas persediaan ataupun indikasi bahwa jumlah tercatat persediaan tersebut melampaui nilai realisasi netonya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, sebagian tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas utang bank Grup (Catatan 16).

**8. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN**

	<b>2023</b>
Saldo awal	360.600.249.817
Penambahan tahun berjalan	2.740.334.316
Reklasifikasi ke persediaan Kavling tanah	(10.800.000.000)
<b>Saldo akhir</b>	<b>352.540.584.133</b>

Rincian tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

<b>Lokasi / Location</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Luas / Areas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total / Total</b>	<b>Luas / Areas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total / Total</b>
Tangerang	156.702	277.348.765.801	156.639	276.277.130.714
Karawang	270.629	75.191.818.332	286.892	84.323.119.103
<b>Total</b>	<b>427.331</b>	<b>352.540.584.133</b>	<b>443.531</b>	<b>360.600.249.817</b>

Status kepemilikan tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
	<b>Luas (m<sup>2</sup>) / Areas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Luas (m<sup>2</sup>) / Areas (m<sup>2</sup>)</b>	
Sertifikat Hak-Guna Bangunan	426.156	425.255	<i>Building Use Certificate</i>
Pelepasan hak	1.175	18.276	<i>Released rights</i>
<b>Total</b>	<b>427.331</b>	<b>443.531</b>	<b>Total</b>

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

**7. INVENTORIES (continued)**

Management believes that as of December 31, 2023 and 2022, there are no events or changes in circumstances that indicate any impairment in value of the inventories or an indication that the carrying amount of such inventories exceeds its net realizable value.

As of December 31, 2023 and 2022, part of land and buildings are pledged as collateral for the Group's bank loans (Note 16).

**8. UNDEVELOPED LAND**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Saldo awal	377.534.645.278		<i>Beginning balance</i>
Penambahan tahun berjalan	3.705.604.539		<i>Addition for the year</i>
Reklasifikasi ke persediaan Kavling tanah	(20.640.000.000)		<i>Reclassification to inventories Land lot</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>360.600.249.817</b>		<b>Ending balance</b>

The details of undeveloped land are as follows:

The status of undeveloped land ownership is as follows:

Management believes that there will be no issue in obtaining the land certificates and the extension of the land rights since all the land were legally acquired and supported by sufficient evidence of ownership.



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**9. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA**

	<b>2023</b>
Jangka pendek	
Beban dibayar di muka	
Asuransi	63.704.987
Uang muka	
Proyek:	
Waterpark	3.440.096.000
Waterplay	1.315.476.332
Apartemen poris 88	720.825.550
Lain-lain	3.887.749.416
Sub-total	<u>9.427.852.285</u>
Jangka panjang	
Uang muka	
Pembelian tanah	24.878.459.072
Proyek	1.159.950.000
Pembelian aset	880.718.979
Sub-total	<u>26.919.128.051</u>
<b>Total</b>	<b><u>36.346.980.336</u></b>

Rincian uang muka pembelian tanah yang dipergunakan untuk pembebasan lahan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Karawang, Jawa Barat	<u><u>94.234 m<sup>2</sup></u></u>

**9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES**

	<b>2022</b>	
Jangka pendek		Short-term
Beban dibayar di muka		Prepaid expenses
Asuransi	62.567.398	Insurance
Uang muka		Advances
Proyek:		Project:
Waterpark	1.396.725.000	Waterpark
Waterplay	649.327.483	Waterplay
Apartemen poris 88	720.825.550	Apartment poris 88
Lain-lain	2.427.420.933	Others
Sub-total	<u>5.256.866.364</u>	Sub-total
Jangka panjang		Long-term
Uang muka		Advances
Pembelian tanah	23.839.490.228	Purchase of land
Proyek	-	Project
Pembelian aset	880.718.979	Purchase of fixed assets
Sub-total	<u>24.720.209.207</u>	Sub-total
<b>Total</b>	<b><u>29.977.075.571</u></b>	<b>Total</b>

The details of the advance for the purchase of land used for land acquisition are as follows:

	<b>2022</b>	
Karawang, Jawa Barat	<u><u>94.234 m<sup>2</sup></u></u>	Karawang, Jawa Barat

**10. ASET TETAP**

	<b>2023</b>			
	<b>Saldo Awal / Beginning Balance</b>	<b>Penambahan / Additions</b>	<b>Pengurangan / Deductions</b>	<b>Saldo Akhir / Ending Balance</b>
<b>Biaya Perolehan:</b>				
Kendaraan	1.140.509.500	1.957.860.522	-	3.098.370.022
Peralatan dan perabot kantor	2.372.501.354	2.999.000	-	2.375.500.354
<b>Total</b>	<u><b>3.513.010.854</b></u>	<u><b>1.960.859.522</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>5.473.870.376</b></u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				
Kendaraan	928.922.369	253.513.189	-	1.182.435.558
Peralatan dan perabot kantor	1.015.954.392	308.829.023	-	1.324.783.415
<b>Total</b>	<u><b>1.944.876.761</b></u>	<u><b>562.342.212</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>2.507.218.973</b></u>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<u><b>1.568.134.093</b></u>			<u><b>2.966.651.403</b></u>

**10. FIXED ASSETS**

<b>Acquisition Costs</b>
Vehicles
Office equipments and furnitures
<b>Total</b>
<b>Accumulated Depreciation</b>
Vehicles
Office equipments and furnitures
<b>Total</b>
<b>Net Book Value</b>

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**10. ASET TETAP (lanjutan)**

**10. FIXED ASSETS (continued)**

		2022				
		<u>Saldo Awal / Beginning Balance</u>	<u>Penambahan / Additions</u>	<u>Pengurangan / Deductions</u>	<u>Saldo Akhir / Ending Balance</u>	
<b>Biaya Perolehan:</b>						<b>Acquisition Costs</b>
Kendaraan	1.140.509.500	-	-	1.140.509.500		Vehicles
Peralatan dan perabot kantor	1.061.245.285	1.311.256.069	-	2.372.501.354		Office equipments and furnitures
<b>Total</b>	<b>2.201.754.785</b>	<b>1.311.256.069</b>	<b>-</b>	<b>3.513.010.854</b>		<b>Total</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Kendaraan	824.181.210	104.741.159	-	928.922.369		Vehicles
Peralatan dan perabot kantor	891.385.374	124.569.018	-	1.015.954.392		Office equipments and furnitures
<b>Total</b>	<b>1.715.566.584</b>	<b>229.310.177</b>	<b>-</b>	<b>1.944.876.761</b>		<b>Total</b>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>486.188.201</b>			<b>1.568.134.093</b>		<b>Net Book Value</b>

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, beban penyusutan aset tetap diakui pada laporan laba rugi dalam beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 562.342.212 dan Rp 229.310.177 (Catatan 25).

As of December 31, 2023 and 2022, depreciation expense of fixed assets is recognized in profit or loss under general and administrative expenses amounting to Rp 562,342,212 and Rp 229,310,177, respectively (Note 25).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, manajemen berkeyakinan tidak terdapat risiko kerusakan yang signifikan, sehingga Grup tidak memiliki nilai pertanggungan asuransi atas seluruh aset tetap kecuali atas beberapa kendaraan.

As of December 31, 2023 and 2022, management believes that there is no significant risk of damage, so the Group does not have insurance coverage for all fixed assets except for several vehicles.

Manajemen berkeyakinan bahwa pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

Management believes that as of December 31, 2023 and 2022, no events or changes in circumstances indicate any impairment of fixed assets.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki aset tetap dengan total biaya masing-masing sebesar Rp 1.092.337.020 dan Rp 1.257.173.425, yang telah sepenuhnya disusutkan tetapi masih digunakan.

As of December 31, 2023 and 2022, the Group had fixed assets with total costs amounting to Rp 1,092,337,020 and Rp 1,257,173,425, respectively, which have been fully depreciated but are still being used.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat aset tetap yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman, aset tetap yang tidak digunakan sementara ataupun aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif.

As of December 31, 2023 and 2022, there are no fixed assets used as collateral for loans, fixed assets not used temporarily or fixed assets that were suspended from active use.

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**11. UTANG USAHA**

	<b>2023</b>
<b>Pihak ketiga</b>	
CV A. Abadi	2.484.990.746
Awod Muhammad	1.252.653.000
CV Mitra Key Solution	1.080.787.740
PT Sumber Bagja Bersama	825.857.820
CV Citra Perkasa	803.222.501
PT Muryo Joyo 90	482.944.820
PT Cahaya Kurnia Utama	354.505.840
CV Mustika Jaya Kencana	349.650.000
PT Tiga Putra Pratama	155.520.000
CV Jaya Sejahtera	
Suksesindo	-
Citra Mutiara Liauw Kiun	
Fan Fandy	-
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 150.000.000)	1.094.702.698
<b>Total</b>	<b>8.884.835.165</b>

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, utang usaha adalah dalam Rupiah.

Rincian utang usaha - pihak ketiga berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
<b>Jatuh tempo</b>	
31 - 60 hari	-
> 60 hari	8.884.835.165
<b>Total</b>	<b>8.884.835.165</b>

Tidak ada jaminan yang secara khusus diberikan oleh Grup atas utang usaha.

**12. UTANG LAIN-LAIN**

	<b>2023</b>
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	2.758.102.835
Administrasi penjualan	1.907.776.164
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100.000.000)	896.800.375
<b>Total</b>	<b>5.562.679.374</b>

**11. TRADE PAYABLES**

	<b>2022</b>	
		<b>Third parties</b>
	3.279.195.746	CV A. Abadi
	5.211.578.000	Awod Muhammad
	1.166.544.695	CV Mitra Key Solution
	825.857.820	PT Sumber Bagja Bersama
	2.813.710.001	CV Citra Perkasa
	227.817.510	PT Muryo Joyo 90
	-	PT Cahaya Kurnia Utama
	499.500.000	CV Mustika Jaya Kencana
	155.520.000	PT Tiga Putra Pratama
		CV Jaya Sejahtera
	257.852.025	Suksesindo
		Citra Mutiara Liauw Kiun
	1.312.608.000	Fan Fandy
		Others (each below Rp 150,000,000)
	1.094.604.673	
<b>Total</b>	<b>16.844.788.470</b>	<b>Total</b>

As of December 31, 2023 and 2022, trade payables are in Rupiah.

The aging schedule of trade payables - third parties is as follows:

	<b>2022</b>	
		<b>Past due</b>
	25.026.957	31 - 60 days
	16.819.761.513	> 60 days
<b>Total</b>	<b>16.844.788.470</b>	<b>Total</b>

There are no guarantees specifically provided by the Group for its trade payables.

**12. OTHER PAYABLES**

	<b>2022</b>	
	2.643.024.880	Acquisition fees for land and buildings
	2.237.598.364	Sales administration
	401.242.123	Others (each below Rp 100,000,000)
<b>Total</b>	<b>5.281.865.367</b>	<b>Total</b>

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. PERPAJAKAN**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<u>2023</u>
Pajak pertambahan nilai	-
Pajak penghasilan Pasal 23	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

**b. Utang Pajak**

	<u>2023</u>
Pajak penghasilan	
Pasal 4 (2)	51.916.055
Pasal 21	9.584.121
Pasal 23	4.399.432
Pajak Pertambahan Nilai	64.938.752
<b>Total</b>	<b>130.838.360</b>

**c. Pajak Final**

Perhitungan beban pajak final dan utang pajak penjualan final untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Penjualan	45.096.150.000
Beban pajak final	499.522.500
Dikurangi:	
Pajak penjualan final yang telah disetorkan	(499.522.500)
<b>Total</b>	<b>-</b>

Sesuai dengan PP No. 34/2016, nilai penjualan yang menjadi dasar pengenaan pajak penghasilan final adalah nilai yang tertinggi antara 1) nilai berdasarkan akta pengalihan hak atau 2) nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Perhitungan pajak di atas menjadi dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") yang disampaikan kepada Kantor Pajak.

**13. TAXATION**

**a. Prepaid Taxes**

	<u>2022</u>
	5.450.048
	2.000.000
<b>Total</b>	<b>7.450.048</b>

**b. Taxes Payable**

	<u>2022</u>
	71.352.930
	14.506.435
	4.088.884
	2.189.021.732
<b>Total</b>	<b>2.278.969.981</b>

**c. Final Tax**

The calculation of final tax expense and final tax payable for the year ended December 31, 2023 and 2022, are as follows:

	<u>2022</u>
	84.683.945.000
	1.070.822.942
	(1.070.822.942)
<b>Total</b>	<b>-</b>

According to PP No. 34/2016, the sales value which is the basis of the final income tax shall be the highest between 1) the value based on the deed of transfer of rights or 2) the selling value of the land tax object and/or the building concerned.

The above tax calculation is the basis in preparing the Annual Tax Return ("SPT") for submission to Tax Office.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**d. Perubahan Peraturan Pajak**

Perubahan Tarif Pajak

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah mengesahkan Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP") menjadi UU Nomor 7 Tahun 2021 yang menetapkan, antara lain, kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") dari semula 10% menjadi 11% mulai tanggal 1 April 2022 dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025. Selain itu, membatalkan penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula turun ke 20% menjadi tetap sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

**14. BEBAN AKRUAL**

	<u>2023</u>
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	370.087.500
Komisi	31.439.604
Jasa profesional	6.086.840
<b>Total</b>	<b>407.613.944</b>

**15. UANG MUKA PENJUALAN**

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, akun ini seluruhnya merupakan uang muka atas penjualan rumah dan apartemen dari pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 2.320.925.735 dan Rp 2.021.423.115.

**16. UTANG BANK**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Perusahaan</b>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	28.983.456.664	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.938.545.006	20.427.295.006
<b>Entitas Anak</b>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	20.675.500.000	26.390.000.000
<b>Sub-total</b>	<b>68.597.501.670</b>	<b>46.817.295.006</b>
Beban provisi yang belum diamortisasi	(161.718.755)	(233.593.751)
<b>Total</b>	<b>68.435.782.915</b>	<b>46.583.701.255</b>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(2.200.000.000)	(1.500.000.000)
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>66.235.782.915</b>	<b>45.083.701.255</b>

**13. TAXATION (continued)**

**d. Changes in Tax Regulations**

Change in Tax Rates

On October 29, 2021, the Government approved the Bill on the Harmonization of Tax Regulations ("RUU HPP") into Law Number 7 Year 2021 which stipulates, among others, the increase of Value Added Tax ("VAT") from previously 10% to become 11% effective on April 1, 2022 and 12% effective on January 1, 2025. In addition, the bill revokes the reduction of the tax rates for entitled corporate income taxpayers and permanent establishments from previously decrease to 20% to remain at 22% for fiscal year 2022 onwards.

**14. ACCRUED EXPENSES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fees for acquisition of land and building rights	370.087.500	1.043.625.000
Commission	31.439.604	31.419.334
Professional fees	6.086.840	65.586.840
<b>Total</b>	<b>407.613.944</b>	<b>1.140.631.174</b>

**15. SALES ADVANCE**

As of December 31, 2023 and 2022, these accounts fully consists of advances on sales of houses and apartments from third parties amounting to Rp 2,320,925,735 and Rp 2,021,423,115, respectively.

**16. BANK LOANS**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>The Company</b>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	28.983.456.664	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.938.545.006	20.427.295.006
<b>Subsidiary</b>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	20.675.500.000	26.390.000.000
<b>Sub-total</b>	<b>68.597.501.670</b>	<b>46.817.295.006</b>
Unamortized provision cost	(161.718.755)	(233.593.751)
<b>Total</b>	<b>68.435.782.915</b>	<b>46.583.701.255</b>
Less current maturities	(2.200.000.000)	(1.500.000.000)
<b>Long-term part</b>	<b>66.235.782.915</b>	<b>45.083.701.255</b>

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS**

**December 31, 2023**

**And for the Year then Ended**

**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

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

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. LMC 2/2.7/180/R tanggal 14 Juni 2019 dan Perjanjian Kredit No. LMC 2/2.7/210/R tanggal 24 September 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit *Term-Loan* dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI").

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, rincian atas fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

<b>No.</b>	<b>Fasilitas / Facilities</b>	<b>Tujuan / Purposes</b>	<b>Plafon / Plafond</b>	<b>Bunga / Interest</b>	<b>Jangka waktu / Term</b>
1.	Fasilitas Kredit Investasi / <i>Investment Credit Facility</i>	Pembiayaan hotel / <i>Hotel financing</i>	25.000.000.000	10,75%	24 Juni 2029 / <i>June 24, 2029</i>

Saldo fasilitas Kredit Investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sejumlah Rp 18.938.545.006 dan Rp 20.427.295.006.

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

- Melakukan penjualan unit secara tunai maupun kredit menggunakan fasilitas Kredit Perumahan Rakyat ("KPR") dari bank lain.
- Melakukan pengambilan alihan aset milik pihak ketiga, kecuali dalam rangka kegiatan operasional Perusahaan.
- Melakukan investasi, penyertaan modal, atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian utang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Subordinated Loan*).
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha Perusahaan.

**16. BANK LOANS (continued)**

**The Company (continued)**

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

Based on Credit Agreement No. LMC 2 /2.7/ 180/R dated June 14, 2019 and Credit Agreement No. LMC 2/2.7/210/R dated September 24, 2018, the Company obtained Investment Credit and Credit Term-Loan facility from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI").

As of December 31, 2023 and 2022, details of the credit facilities are as follows:

Balance of the loan facility as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp 18,938,545,006 and Rp 20,427,295,006, respectively.

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

- Conduct sales of cash and credit units using Public Housing Credit ("KPR") facilities from other banks.
- Take over assets belonging to third parties, except in the context of the company's operational activities.
- Invest in, or take over shares in other companies.
- Allow other parties to use the Company for other parties' business activities.
- Pay off all or part of the Company's debt to shareholders and / or affiliated companies that have been settled as loans subordinated to BNI credit facilities (*Subordinated Loan*).
- Provide loans to anyone, including shareholders, except if the loan is given in the context of a commercial transaction that is directly related to its business.
- Receive loans from other parties (including issuing bonds), unless the loan is received in the context of a commercial transaction that is directly related to the Company's business.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

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

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak BNI, Perusahaan tidak diperkenankan untuk, antara lain: (lanjutan)

- Mengikatkan diri sebagai Penjamin, menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan masuk apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
- Membuka usaha baru yang tidak terkait dengan usaha yang telah ada.
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan diluar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit BNI.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha atau membuka usaha baru selain usaha yang telah ada.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan, dan/atau anak perusahaan selain dalam rangka meningkatkan kinerja bisnis dan keuangan Perusahaan.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
  - a. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Perusahaan dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat memengaruhi kelancaran usaha Perusahaan.
  - b. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Saudara dan mengancam keberlangsungan usaha Perusahaan.
  - c. Mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada diluar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku.

**16. BANK LOANS (continued)**

**The Company (continued)**

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

*In connection with the credit agreement, without written approval from BNI, the Company is not permitted to, among others: (continued)*

- *Commit themselves as Guarantor, pledging assets in any form and entry (whether that has not been and / or has been guaranteed by the Company to BNI) to other parties.*
- *Opening a new business that is not related to an existing business.*
- *Dissolve the Company and requesting bankruptcy.*
- *Use Company funds for purposes outside the business financed by BNI credit facilities.*
- *Pledge or by other means the Company shares to any party.*
- *Change the business sector or open a new business besides the existing business.*
- *Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries in addition to improving business and financial performance of the Company.*
- *Make agreements and transactions that are not fair, including but not limited to:*
  - a. *Hold or cancel contracts or agreements that have a significant impact on the Company with other parties and / or affiliates that can affect the smooth running of the Company's business.*
  - b. *Organize cooperation that can have a negative influence on your business activities and threaten the Company's business continuity.*
  - c. *Hold transactions with other parties, both individuals and companies, including but not limited to affiliated companies, in ways that are outside of normal practices and habits and make more expensive purchases and make sales cheaper than market prices.*
- *Submit or transfer all or part of the Company's rights and/or obligations arising from the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*
- *Conduct an action that violates a legal provision and/or applicable regulations.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

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

Perusahaan diwajibkan untuk menjaga rasio lancar tidak kurang dari 1 kali, rasio utang atas modal tidak lebih dari 2,7 kali dan *debt to service ratio* tidak kurang dari 100%.

Pada tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan memperoleh pengabaian atas ketentuan tertentu dari perjanjian dari BNI dengan rincian sebagai berikut:

- Perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan terbatas terbuka sesuai akta pernyataan keputusan pemegang saham No. 2543 tanggal 27 Juni 2019.
- Perubahan struktur modal, komposisi pemegang saham, dan komposisi kepemilikan saham sesuai dengan akta keputusan pemegang saham No. 779 tanggal 15 Oktober 2018.
- Perubahan komposisi manajemen sesuai dengan akta keputusan pemegang saham No. 68 tanggal 20 Desember 2018 dan akta keputusan pemegang saham No. 2543 pada 27 Juni 2019.
- Akuisisi saham PT Serena Inti Sejati dalam konteks menggunakan dana dari IPO Perusahaan.
- Atas permohonan perihal pembagian dividen agar tidak lagi dipersyaratkan untuk melakukan pemberitahuan secara tertulis kepada BNI tetap mengikuti SKK No. LMC2/2.7/180/R tanggal 14 Juni 2019.

Jaminan untuk fasilitas kredit diatas adalah sebagai berikut:

- 160 unit apartement poris 88 yang terletak di Jl. Benteng Betawi, Kel. Poris Gaga Baru, Tangerang (Catatan 7).
- Tanah kosong seluas 286 m<sup>2</sup> di Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Richard Rachmadi Wiriahardja.
- Piutang usaha milik Perusahaan (Catatan 5).
- Proyeksi pendapatan dan/atau penjualan yang akan diterima senilai Rp 80.896.000.000.
- *Personal guarantee* atas nama Richard Rachmadi Wiriahardja.

**16. BANK LOANS (continued)**

**The Company (continued)**

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

The Company is required to maintain a current ratio of no less than 1, a debt to equity ratio of no more than 2.7 and a debt to service ratio of not less than 100%.

On July 22, 2019, the Company obtained waiver of certain provision of the agreement from the BNI on the following:

- Change of the status of the Company becomes a public limited company in accordance with the deed of shareholder decree No. 2543 dated June 27, 2019.
- Change of capital structure, composition of shareholders, and composition of share ownership according to the deed of shareholders' decree No. 779 dated October 15, 2018.
- Change of the composition of the management in accordance with the deed of shareholders decree No. 68 dated December 20, 2018 and the deed of shareholders' decree No. 2543 on June 27, 2019.
- Acquisition of shares of PT Serena Inti Sejati in the context of using funds from the IPO of the Company.
- Distribution of dividends so that they are no longer required to make written notifications to BNI, they still follow SKK No. LMC2/2.7/180/R dated June 14, 2019.

Guarantees for credit facilities above are as follows:

- 160 units of apartments of Poris 88, located on Jl. Benteng Betawi, Ex. Poris Gaga Baru, Tangerang (Note 7).
- Land of 286 m<sup>2</sup> in Kebayoran Baru, South Jakarta under the name of Richard Rachmadi Wiriahardja.
- The Company's trade accounts receivable (Note 5).
- Projected income and / or sales that will be received amounting Rp 80,896,000,000.
- Personal guarantee of Richard Rachmadi Wiriahardja.



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")**

Berdasarkan perjanjian No. 121/S/CMBD/CBD2/IV/2023 tanggal 28 April 2023, Perusahaan memperoleh fasilitas *non revolving* kredit konstruksi dan kredit pemilikan lahan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 80.000.000.000 dengan jangka waktu 60 bulan, suku bunga 10,00% per tahun. Kredit tersebut digunakan untuk pembangunan perumahan sebanyak 621 unit rumah di Desa Bengle, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

Saldo fasilitas *non revolving* kredit konstruksi dan kredit pemilikan lahan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sejumlah Rp 80.000.000.000.

Jaminan untuk fasilitas kredit diatas adalah sebagai berikut:

- Tanah beserta bangunan yang telah terbangun maupun yang akan dibangun kemudian diatas lahan proyek perumahan Saung Kebon dengan luas minimal 108.318 m<sup>2</sup> beserta lahan yang menjadi akses jalan masuk yang berlokasi di Desa Ciherang, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan harus memenuhi syarat dan ketentuan untuk tidak melakukan tindakan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta.
- Melakukan merger dan/atau akuisisi.
- Melunasi utang kepada pemegang saham/Perusahaan afiliasi/grup Perusahaan.
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan atau mengaitkan Perusahaan kepada pihak ketiga
- Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.

**16. BANK LOANS (continued)**

**The Company (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")**

Based on the agreement No. 121/S/CMBD/CBD2/IV/2023 dated April 28, 2023, Company obtained *non revolving* land ownership and construction credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk with a maximum loan amounting to Rp 80,000,000,000 with a term of 60 months, with an interest rate of 10.00% per year. The credit is used for housing construction of 621 units in Bengle Village, Majalaya District, Karawang Regency, West Java Province.

Balance of the *non revolving* land ownership and construction credit facilities as of December 31, 2023 amounted to Rp 80,000,000,000.

Guarantees for credit facilities above are as follows:

- Land and buildings that have been built or that will be built later on the land of the Saung Kebon housing project with a minimum area of 108,318 m<sup>2</sup> along with the land that is the access road located in Ciherang Village, Dramaga District, Bogor Regency, West Java.

Based on the agreement, the Company must meet the terms and conditions not to take action without prior written approval from the bank, among others:

- Obtain credit facilities from other parties in connection with this project, except for loans from shareholders and customary trade transactions.
- Bind the Company as a guarantor and/or guarantee assets.
- Conduct fund mergers or acquisitions.
- Pay off debts to shareholders or affiliated companies or company groups.
- Dissolving the company and requesting bankruptcy.
- Renting or binding and company to third parties.
- Distribute company dividends (it is prohibited to distribute dividends before the obligation to pay monthly principal or credit interest to BTN is fulfilled).

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")**  
**(lanjutan)**

Perusahaan diwajibkan untuk menjaga rasio lancar tidak kurang dari 1 kali, rasio utang atas modal maksimal sebesar 500% dan kecukupan modal disetor minimal 10%.

**SIS**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

Berdasarkan perjanjian No. LMC 2/2.7/317/R tanggal 9 Oktober 2020, SIS memperpanjang periode ketersediaan dan tenggang fasilitas kredit, sebelumnya 15 (lima belas) bulan menjadi 54 (lima puluh empat) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ("PK"), perpanjangan tersebut mengakibatkan perubahan dalam rencana angsuran SIS.

Berdasarkan perjanjian No. LMC 2/2.7/124/R tanggal 19 Mei 2020, SIS memperpanjang periode ketersediaan dan tenggang fasilitas kredit, sebelumnya 24 (dua puluh empat) bulan menjadi 54 (lima puluh empat) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ("PK"), perpanjangan tersebut mengakibatkan perubahan dalam rencana angsuran SIS.

Berdasarkan perjanjian No. LMC 2/2.7/023/R tanggal 5 Februari 2020, SIS memperpanjang periode ketersediaan dan tenggang fasilitas kredit, sebelumnya 15 (lima belas) bulan menjadi 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ("PK"), perpanjangan tersebut mengakibatkan perubahan dalam rencana angsuran SIS.

Berdasarkan perjanjian No. LMC 2/2.7/106/R tanggal 4 April 2019, SIS memperpanjang periode ketersediaan dan tenggang fasilitas kredit, sebelumnya 6 (enam) bulan menjadi 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ("PK"). Perpanjangan tersebut mengakibatkan perubahan dalam rencana angsuran SIS.

**17. BANK LOANS (continued)**

**The Company (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")**  
**(continued)**

The Company is required to maintain a current ratio of not less than 1, debt to equity ratio maximal 500% and adequacy of paid-in capital minimal 10%.

**SIS**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

Based on the agreement No. LMC 2/2.7/317/R date October 9, 2020, SIS extended the availability and grace period of the credit facility, from 12 (twelve) months to 54 (fifty four) months from the date of signing the Credit Agreement ("PK"), this extension resulted in changes in SIS's installment plan.

Based on the agreement No. LMC 2/2.7/124/R date May 19, 2020, SIS extended the availability and grace period of the credit facility, from 24 (twenty four) months to 54 (fifty four) months from the date of signing the Credit Agreement ("PK"), this extension resulted in changes in SIS's installment plan.

Based on the agreement No. LMC 2/2.7/023/R date February 5, 2020, SIS extended the availability and grace period of the credit facility, from 15 (fifteen) months to 18 (eighteen) months from the date of signing the Credit Agreement ("PK"), this extension resulted in changes in SIS's installment plan.

Based on the agreement No. LMC 2/2.7/106/R dated April 4, 2019, SIS extended the availability and grace period of the credit facility, before is 6 (six) months to 12 (twelve) months from the date of the signing of the Credit Agreement ("PK"). The extension resulted to the changes in SIS's installment plan.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**SIS (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)**

Berdasarkan perjanjian No. LMC 2/2.7/209/R tanggal 24 September 2018, SIS memperoleh fasilitas *term loan* dan Kredit Modal Kerja Baru dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan maksimum pinjaman masing-masing sebesar Rp 105.000.000.000 dan Rp 20.000.000.000 dengan jangka waktu 42 bulan dan 12 bulan, suku bunga 11% per tahun. Kredit tersebut digunakan untuk pembebasan lahan seluas 600.000 m<sup>2</sup> di Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat dan untuk pembangunan perumahan dengan desain sederhana dengan maksimum luas tanah 70 m<sup>2</sup>.

Saldo Perjanjian Kredit ("PK") pada tanggal 31 Desember 2021 adalah masing-masing sejumlah Rp 37.611.325.000.

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

- Melakukan penjualan unit secara tunai maupun kredit yang menggunakan fasilitas KPR dari bank lain.
- Melakukan pengambilalihan aset milik pihak ketiga, kecuali dalam rangka kegiatan operasional SIS.
- Melakukan investasi, penyertaan modal, atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan SIS untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian utang SIS kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Subordinated Loan*).
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha SIS.
- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan masuk apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh SIS kepada BNI) kepada pihak lain.

**16. BANK LOANS (continued)**

**SIS (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (continued)**

Based on the agreement No. LMC 2/2.7/209/R dated September 24, 2018, SIS obtained term loan facilities and New Working Capital Loans from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk with a maximum loan amounting to Rp 105,000,000,000 and Rp 20,000,000,000 with a term of 42 months and 12 months, respectively, an interest rate of 11% per year. The credit is used for land acquisition of 600,000 m<sup>2</sup> in Karawang Regency, West Java Province and for housing construction with a simple design with a maximum land area of 70 m<sup>2</sup>.

Balance of the Credit Agreement ("PK") as of December 31, 2021 amounted to Rp 37,611,325,000, respectively.

In connection with the credit agreement, without written approval from BNI, SIS is not permitted to, among others:

- Selling cash and credit units using KPR facilities from other banks.
- Take over assets belonging to third parties, except in the context of the SIS's operational activities.
- Investing, investing in capital, or taking over shares in other companies.
- Allow other parties to use the SIS for the business activities of other parties.
- Paying off all or part of the SIS's debts to shareholders and / or affiliated companies that have been placed as subordinated loans of BNI.
- Give loans to anyone, including shareholders, except if the loan is provided in the context of a commercial transaction that is directly related to the business.
- Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of trade transactions that are directly related to the SIS's business.
- Commit themselves as Guarantor (*Borg*), guaranteeing assets in any form and entry (whether that has not been and / or has been guaranteed by SIS to BNI) to other parties.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**SIS (lanjutan)**

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

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak BNI, SIS tidak diperkenankan untuk, antara lain (lanjutan):

- Membuka usaha baru yang tidak terkait dengan usaha yang telah ada.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menggunakan dana SIS untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit BNI.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham SIS kepada pihak manapun.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan, dan/atau anak perusahaan selain dalam rangka meningkatkan kinerja bisnis dan keuangan SIS.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
  - a. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi SIS dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat memengaruhi kelancaran usaha SIS.
  - b. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Saudara dan mengancam keberlangsungan usaha SIS.
  - c. Mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada diluar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban SIS yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku.

SIS diwajibkan untuk menjaga rasio lancar tidak kurang dari 1 kali, rasio utang atas modal tidak lebih dari 2,7 kali dan *debt to service ratio* tidak kurang dari 100% yang mulai diberlakukan semester I tahun 2020.

**16. BANK LOANS (continued)**

**SIS (continued)**

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

*In connection with the credit agreement, without written approval from BNI, SIS is not permitted to, among others (continued):*

- *Opening a new business that is not related to an existing business.*
- *Disband the company and request bankruptcy.*
- *Use SIS funds for purposes outside the business financed with BNI credit facilities.*
- *Mortgaging or otherwise insuring the SIS's shares to any party.*
- *Interfacing with affiliated companies, holding companies, and/or subsidiaries in addition to improving the business and financial performance of SIS.*
- *Making agreements and unnatural transactions, including but not limited to:*
  - a. *Enter into or cancel a contract or agreement that has a significant impact on the SIS with other parties and / or affiliates that can affect the smooth running of SIS's business.*
  - b. *Entertaining cooperation that can have a negative influence on your business activities and threaten the SIS's business sustainability.*
  - c. *Enter into transactions with other parties, both individuals and companies, including but not limited to affiliated companies, in ways that are outside reasonable practices and habits and make more expensive purchases and make sales cheaper than market prices.*
- *Submit or transfer all or part of the SIS's rights and/or obligations arising under the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*
- *Perform an action that violates a law and/or regulations in force.*

*SIS is required to maintain a current ratio of not less than 1, debt to capital ratio of no more than 2.7 and a debt to service ratio of not less than 100% which came into force from the first half of 2020.*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

**And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**SIS (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”)  
(lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, SIS telah memenuhi pembatasan untuk perjanjian di atas.

Pada tanggal 5 April 2022, SIS sudah melakukan pelunasan pinjaman Fasilitas *Term Loan* sebelum jatuh tempo.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**

Berdasarkan perjanjian No. 29/S/CMBD/CBD2/III/2022 tanggal 17 Maret 2022, SIS memperoleh fasilitas *non revolving* kredit konstruksi dan kredit pemilikan lahan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 75.000.000.000 dengan jangka waktu 60 bulan, suku bunga 9,5% per tahun. Kredit tersebut digunakan untuk pembangunan perumahan sebanyak 2.000 unit rumah di Desa Lemahmulya, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

Saldo fasilitas *non revolving* kredit konstruksi dan kredit pemilikan lahan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah masing-masing sejumlah Rp 20.675.500.000.

Jaminan untuk fasilitas kredit di atas adalah sebagai berikut:

- Tanah beserta bangunan yang telah terbangun maupun yang akan dibangun kemudian di atas lahan proyek perumahan Serasi Indah dengan luas minimal 234.340 m<sup>2</sup> beserta lahan yang menjadi akses jalan masuk yang berlokasi di Desa Lemahmulya, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

Berdasarkan perjanjian tersebut, SIS harus memenuhi syarat dan ketentuan untuk tidak melakukan tindakan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- Memeroleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin dana atau menjamin harta.

**16. BANK LOANS (continued)**

**SIS (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”)  
(continued)**

As of December 31, 2023, SIS has complied with the restrictions for the above agreement.

On April 5, 2022, SIS has fully paid of the Term Loan Facility before maturity.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**

Based on the agreement No. 29/S/CMBD/CBD2/III/2022 dated March 17, 2022, SIS obtained non revolving land ownership and construction credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk with a maximum loan amounting to Rp 75,000,000,000 with a term of 60 months, with an interest rate of 9.5% per year. The credit is used for housing construction of 2,000 units in Lemahmulya Village, Majalaya District, Karawang Regency, West Java Province.

Balance of the non revolving land ownership and construction credit facilities as of December 31, 2023 and amounted to Rp 20,675,500,000.

Guarantees for credit facilities above are as follows:

- Land and buildings that have been built or that will be built later on the land of the Serasi Indah housing project with a minimum area of 234,340 m<sup>2</sup> along with the land that is the access road located in Lemahmulya Village, Majalaya District, Karawang Regency, West Java.

Based on the agreement, SIS must meet the terms and conditions not to take action without prior written approval from the bank, among others:

- Obtained credit facilities from other parties in connection with this project, except for loans from shareholders and common trade transactions.
- Binding oneself as a guarantor of funds or guaranteeing assets.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**SIS (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**  
**(lanjutan)**

Berdasarkan perjanjian tersebut, SIS harus memenuhi syarat dan ketentuan untuk tidak melakukan tindakan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain: (lanjutan)

- Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus).
- Melakukan merger dana atau akuisisi.
- Melunasi utang kepada pemegang saham atau perusahaan afiliasi atau grup perusahaan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan atau mengikatkan dan perusahaan kepada pihak ketiga.
- Membagi dividen perusahaan (dilarang membagi dividen sebelum kewajiban pembayaran pokok dana tau bunga kredit setiap bulan ke BTN terpenuhi).
- Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.

SIS diwajibkan untuk menjaga rasio lancar tidak kurang dari 1 kali, rasio utang atas modal maksimal sebesar 500% dan *debt to service ratio* minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2023, SIS telah memenuhi pembatasan untuk perjanjian di atas.

**17. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN**

Rincian pembayaran utang pembiayaan konsumen minimum pada masa yang akan datang berdasarkan perjanjian utang pembiayaan konsumen tersebut adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pembayaran angsuran minimum:		
Sampai dengan satu tahun	292.086.000	52.789.766
Lebih dari satu tahun dan kurang dari empat tahun	831.365.000	39.592.326
<b>Total</b>	<b>1.123.451.000</b>	<b>92.382.092</b>
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	(169.405.238)	(21.318.949)
Nilai sekarang atas pembayaran minimum utang pembiayaan konsumen	954.045.762	71.063.143
Dikurangi bagian jangka pendek	(224.481.177)	(40.607.511)
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>729.564.585</b>	<b>30.455.632</b>

**16. BANK LOANS (continued)**

**SIS (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**  
**(continued)**

Based on the agreement, SIS must meet the terms and conditions not to take action without prior written approval from the bank, among others: (continued)

- Changing the Company's Articles of Association and Management (related to capital, ownership and management).
- Conduct fund mergers or acquisitions.
- Pay off debts to shareholders or affiliated companies or company groups.
- Dissolving the company and requesting bankruptcy.
- Renting or binding and company to third parties.
- Distribute company dividends (it is prohibited to distribute dividends before the obligation to pay monthly principal or credit interest to BTN is fulfilled).
- Transferring the company in any form, by any means and under any name.

SIS is required to maintain a current ratio of not less than 1, debt to equity ratio maximal 500% and a debt to service ratio minimal 100%.

As of December 31, 2023, SIS has complied with the restrictions for the above agreement.

**17. CONSUMER FINANCING PAYABLES**

The details of consumer financing payables payments in the future based on the consumer financing payables agreement are as follows:

Minimum lease payment:
Not later than one year
Later than one year and no later than four years
<b>Total</b>
Less current interest expenses
Present value of paid minimum of consumer financing payables
Less current portion
<b>Non-current portion</b>

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**17. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN (lanjutan)**

Grup memiliki perjanjian utang pembiayaan konsumen dengan PT Bank Central Asia Finance, PT Central Santosa Finance dan PT Mandiri Tunas Finance, pihak ketiga, untuk pengadaan beberapa kendaraan. Perjanjian pembiayaan konsumen akan mensyaratkan pembayaran dengan jangka waktu 3 - 5 tahun, dan akan jatuh tempo sampai tahun 2028. Tingkat bunga efektif rata-rata 6% - 13% per tahun.

Utang ini dijamin dengan aset yang dibeli menggunakan dana dari pinjaman terkait. Perjanjian pembiayaan konsumen membatasi Grup, antara lain, untuk menjual dan mengalihkan hak pemilikan kendaraan yang dibeli. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup telah mematuhi pembatasan sesuai dengan perjanjian.

**18. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan beban manfaat karyawan oleh KKA Azwir Arifin dan Rekan, aktuaris independen, yang laporannya masing-masing tertanggal 29 Februari 2024 dan 30 Januari 2023, adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Tingkat diskonto	7,00%	7,44%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7%	7%	Increase in salary rate
Usia pensiun	55 tahun / years	55 tahun / years	Retirement age
Tingkat mortalitas (Tabel Mortalitas Indonesia/TMI)	TMI IV /2019	TMI IV - 2019	Mortality rate (Indonesia Mortality Table/TMI)
Tingkat pensiun dini/pengunduran diri	3%	3%	Early retirement/ resignation rate

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari program imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Beban jasa kini	231.915.263	224.545.045	Current service cost
Beban bunga	54.171.496	56.991.257	Interest expenses
Dampak penerapan siaran pers DSAK	-	(91.481.134)	Implementation impact on DSAK press release
<b>Biaya imbalan pasti yang diakui pada laba rugi (Catatan 25)</b>	<b>286.086.759</b>	<b>190.055.168</b>	<b>Defined benefit costs recognized in profit or loss (Note 25)</b>
<b>Kerugian aktuarial yang diakui diakui pada penghasilan komprehensif lain</b>	<b>29.624.339</b>	<b>23.170.734</b>	<b>Actuarial loss recognized in other comprehensive income</b>
<b>Total</b>	<b>315.711.098</b>	<b>213.225.902</b>	<b>Total</b>

**17. CONSUMER FINANCING PAYABLES (continued)**

The Group has a consumer financing payables agreement with PT Bank Central Asia Finance, PT Central Santosa Finance and PT Mandiri Tunas Finance, third parties, for the procurement of several vehicles. Consumer financing agreements will require payments of 3 - 5 years, and will mature until 2028. The average effective interest rate is 6% - 13% per year.

This payables is guaranteed by assets purchased using funds from the related loan. The consumer financing agreement restricts the Group, among others, from selling and transferring ownership rights of vehicles purchased. As of December 31, 2023 and 2022, the Group has complied with the restrictions in accordance with the agreement.

**18. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY**

The principal assumptions used to determine the employee benefits expenses by KKA Azwir Arifin dan Rekan, independent actuary, in their respective report dated February 29, 2024 and January 30, 2023, are as follows:

The amount recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income from the employee benefits liability is as follows:

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Saldo awal	981.027.476	767.801.574	<i>Beginning balance</i>
Beban jasa kini	231.915.263	224.545.045	<i>Current service cost</i>
Beban bunga	54.171.496	56.991.257	<i>Interest expenses</i>
Dampak penerapan siaran pers DSAK	-	(91.481.134)	<i>Implementation impact on DSAK press release</i>
Kerugian aktuarial	29.624.339	23.170.734	<i>Actuarial loss</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.296.738.574</b>	<b>981.027.476</b>	<b><i>Ending balance</i></b>

Sensitivitas keseluruhan liabilitas imbalan kerja terhadap perubahan tertimbang asumsi dasar adalah sebagai berikut:

The movement in the present value of defined benefit liability is as follows:

The overall sensitivity of the employee benefits liability to changes in the weighted principal assumptions is as follows:

	<b>Perubahan asumsi / Changes in assumption</b>	<b>Dampak pada liabilitas / Effect on the liability</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tingkat diskonto / <i>Discount rate</i>	Kenaikan 1% / <i>Increase 1%</i> Penurunan 1% / <i>Decrease 1%</i>	(911.566.418)	(730.679.084)
Tingkat kenaikan gaji / <i>Salary growth rate</i>	Kenaikan 1% / <i>Increase 1%</i> Penurunan 1% / <i>Decrease 1%</i>	1.032.661.458	826.772.987
		1.031.650.936	826.097.369
		(911.445.006)	(730.492.134)

Analisa profil jatuh tempo pembayaran imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The maturity profile analysis of the employee benefits payments as of December 31, 2023 and 2022 is as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
1 - 2 tahun	390.293.969	381.313.633	<i>1 - 2 years</i>
2 - 5 tahun	-	-	<i>2 - 5 years</i>
Di atas 5 tahun	8.340.813.669	8.763.505.352	<i>Later than 5 years</i>
<b>Total</b>	<b>8.731.107.638</b>	<b>9.144.818.985</b>	<b><i>Total</i></b>



The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**19. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

**19. SHARE CAPITAL**

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2023 and 2022 is as follows:

<b>Pemegang Saham</b>	<b>Total Saham / Total Shares</b>	<b>Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership</b>	<b>Total / Total</b>	<b>Shareholders</b>
Richard Rachmadi Wiriahardja	977.980.000	44,50%	195.596.000.000	Richard Rachmadi Wiriahardja
PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	758.000.000	34,49%	151.600.000.000	PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
Michella Ristiadewi	20.000	0,01%	4.000.000	Michella Ristiadewi
Masyarakat	461.540.705	21,00%	92.308.141.000	Public
<b>Total</b>	<b>2.197.540.705</b>	<b>100,00%</b>	<b>439.508.141.000</b>	<b>Total</b>

**20. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**20. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Tambahan modal disetor dari IPO sebesar 461.538.000 saham dengan nilai nominal Rp 200 per saham yang ditawarkan Rp 220 per saham	9.230.760.000	9.230.760.000	Additional paid-in capital from IPO amounted to 461,538,000 shares with a nominal value of Rp 200 per share offered at Rp 220 per share
Selisih nilai transaksi dengan entitas sepengendali	(7.882.754.064)	(7.882.754.064)	Difference in value of transactions with entities under common control
Biaya emisi saham	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)	Share issuance costs
Waran	1.298.400	1.298.400	Warrant
<b>Total</b>	<b>(2.150.695.664)</b>	<b>(2.150.695.664)</b>	<b>Total</b>

**21. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

**21. NON-CONTROLLING INTEREST**

<b>2023</b>							
<b>Persentase Kepentingan Nonpengendali / Percentage of Non- controlling Interest</b>	<b>Saldo Awal / Beginning Balance</b>	<b>Kepentingan Nonpengendali Pada Saat Akuisisi / Non-controlling Interest At The Time of Acquisition</b>	<b>Bagian Tambahan Modal Disetor / Share in Additional Paid in Capital</b>	<b>Bagian Laba Rugi Neto / Share in Net Profit or Loss</b>	<b>Bagian Penghasilan Komprehen sif Lain / Share in Other Comprehen sive Income</b>	<b>Saldo Akhir / Ending Balance</b>	
SIS	32%	19.162.421.411	(6.019.014 )	(1.442.444 )	370.148.561	-	19.525.108.514

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**21. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)**

**21. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)**

2022						
Persentase Kepentingan Nonpengendali / Percentage of Non-controlling Interest	Saldo Awal / Beginning Balance	Kepentingan Nonpengendali Pada Saat Akuisisi / Non-controlling Interest At The Time of Acquisition	Bagian Tambahan Modal Disetor / Share in Additional Paid in Capital	Bagian Laba Rugi Neto / Share in Net Profit or Loss	Bagian Penghasilan Komprehensif Lain / Share in Other Comprehensive Income	Saldo Akhir / Ending Balance
SIS 32%	17.682.476.031	-	(110.107.478)	1.577.385.308	12.667.550	19.162.421.411

**22. PENJUALAN**

**22. SALES**

	2023	2022	
Rumah	41.858.750.000	72.563.500.000	Houses
Kavling tanah	3.237.400.000	11.854.900.000	Land plots
Apartemen	-	265.545.000	Apartment
<b>Total</b>	<b>45.096.150.000</b>	<b>84.683.945.000</b>	<b>Total</b>

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat pelanggan individual yang nilai transaksinya melebihi 10% dari penjualan bersih kumulatif ataupun penjualan yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi dan pihak ketiga.

For the years ended December 31, 2023 and 2022, there were no individual customers whose transaction value exceeded 10% of cumulative net sales or sales made to related parties and third parties.

**23. BEBAN POKOK PENJUALAN**

**23. COSTS OF SALES**

	2023	2022	
Rumah	26.631.997.141	45.002.818.059	House
Kavling tanah	1.455.844.404	5.118.919.350	Land plots
Apartemen	-	243.143.511	Apartment
<b>Total</b>	<b>28.087.841.545</b>	<b>50.364.880.920</b>	<b>Total</b>

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat transaksi dengan pemasok yang nilai transaksinya melebihi 10% dari penjualan bersih kumulatif ataupun pembelian yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi dan pihak ketiga.

For the years ended December 31, 2023 and 2022, there were no transactions with suppliers whose transaction value exceeded 10% of cumulative net sales or purchases made to related parties and third parties.

**24. BEBAN PENJUALAN**

**24. SELLING EXPENSES**

	2023	2022	
Iklan dan promosi	3.250.057.947	6.165.298.335	Advertisement and promotion
Komisi penjualan	3.248.865.353	6.059.587.693	Sales commission
<b>Total</b>	<b>6.498.923.300</b>	<b>12.224.886.028</b>	<b>Total</b>

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	<b>2023</b>
Gaji, upah dan tunjangan	3.918.258.248
Rumah tangga	3.867.247.919
Luran dan perizinan	3.015.028.580
Jasa profesional	1.177.705.476
Notaris	681.200.000
Pajak	485.429.971
Penyusutan (Catatan 10)	562.342.212
Imbalan kerja (Catatan 18)	286.086.759
Sumbangan	213.911.624
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 150.000.000)	1.029.019.211
<b>Total</b>	<b>15.236.230.000</b>

**26. PENGHASILAN USAHA LAINNYA**

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022, penghasilan usaha lainnya atas pendapatan kartu akses apartemen masing-masing sebesar Rp 1.936.935 dan Rp 2.257.575.

**27. INFORMASI PIHAK-PIHAK BERELASI**

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan beberapa transaksi dengan pihak-pihak berelasi yang dilakukan pada tingkat harga dan persyaratan tertentu. Rangkuman transaksi dan saldo dari transaksi-transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>Persentase terhadap total liabilitas / Percentage of total liabilities</b>	<b>2022</b>	<b>Persentase terhadap total liabilitas / Percentage of total liabilities</b>
<b>Utang pihak berelasi / Due to related parties</b>				
Richard Rachmadi Wiriahardja	7.926.146.983	7,62%	6.204.646.983	6,69%
PT Manggala Citra Abadi	1.273.527.972	1,22%	4.468.027.973	4,82%
<b>Total / Total</b>	<b>9.199.674.955</b>	<b>8,84%</b>	<b>10.672.674.956</b>	<b>11,51%</b>

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<b>Pihak-pihak Berelasi / Related Parties</b>	<b>Sifat Hubungan / Nature of Relationships</b>	<b>Sifat Transaksi / Nature of Transaction</b>
Richard Rachmadi Wiriahardja	Pemegang saham / <i>Shareholder</i>	Utang pihak berelasi / <i>Due to related parties</i>
PT Manggala Citra Abadi	Perusahaan afiliasi / <i>Affiliated company</i>	Utang pihak berelasi / <i>Due to related parties</i>

**25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<b>2022</b>	
	3.566.741.294	<i>Salary, wages and allowances</i>
	4.205.879.445	<i>Household</i>
	4.405.572.467	<i>Dues and permits</i>
	720.957.507	<i>Professional fee</i>
	1.194.654.411	<i>Notary</i>
	578.781.430	<i>Taxes</i>
	229.310.177	<i>Depreciation (Note 10)</i>
	190.055.168	<i>Employee benefits (Note 18)</i>
	366.303.239	<i>Donations</i>
	855.180.851	<i>Others (each below Rp 150,000,000)</i>
<b>Total</b>	<b>16.313.435.989</b>	<b>Total</b>

**26. OTHER OPERATING INCOME**

For the years ended December 31, 2023 and 2022, other operating income from apartment access card revenue amounting to Rp 1,936,935 and Rp 2,257,575, respectively.

**27. RELATED PARTIES INFORMATION**

In its business activities, the Group entered into several transactions with related parties conducted at certain price levels and terms. The summary of transactions and balances of these transactions are as follows:

The nature of relationships and transactions with related parties are as follows:

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS**

**December 31, 2023**

**And for the Year then Ended**

**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. INFORMASI PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**Entitas Anak**

**SIS**

SIS memperoleh fasilitas *term loan* dan Kredit Kerja Modal Baru dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Jaminan atas fasilitas pinjaman tersebut berupa tanah dan bangunan Perusahaan dan *personal guarantee* atas nama Richard Rachmadi Wiriahardja dan Ventje Rahardjo Soedigno.

SIS memperoleh fasilitas *term loan* dan Kredit Kerja Modal Baru dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Jaminan atas fasilitas pinjaman tersebut berupa tanah beserta bangunan yang telah terbangun maupun yang akan dibangun kemudian diatas lahan proyek perumahan Serasi Indah dengan luas minimal 234.340 m2 beserta lahan yang menjadi akses jalan masuk yang berlokasi di Desa Lemahmulya, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 18 Januari 2023, SIS memperoleh pinjaman dengan *plafond* maksimum sebesar Rp 6.000.000.000 dari PT Manggala Citra Abadi, pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun. Perjanjian ini berlaku selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal 21 Januari 2023 sampai dengan 21 Januari 2025.

**Kompensasi kepada manajemen kunci**

Personil manajemen kunci Perusahaan adalah pihak-pihak memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi merupakan manajemen kunci Perusahaan.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, kompensasi kepada personil manajemen kunci yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah gaji dan imbalan pekerja jangka pendek sebesar Rp 303.300.191 dan Rp 170.980.788.

**28. UTANG SUBORDINASI**

Pada tanggal 3 Oktober 2018, SIS, entitas anak, membuat perjanjian dengan beberapa pemegang saham dalam pemberian utang subordinasi. Perjanjian tersebut telah diperpanjang kembali pada tanggal 23 Maret 2023. Utang subordinasi merupakan utang kepada pemegang saham yang ditempatkan sebagai pinjaman subordinasi atas fasilitas kredit BTN (*Subordinated Loan*) yang diperoleh SIS.

SIS dilarang untuk melunasi seluruh utang SIS kepada pemegang saham atau SIS afiliasi yang telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit tersebut. Utang subordinasi tersebut tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan, dan tidak ada jangka waktu pelunasan (Catatan 16).

**27. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)**

**Subsidiary**

**SIS**

SIS obtained a *term loan* facility and New Working Capital Credit from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Collaterals for the loan facility are in the form of the Company's land and buildings and personal guarantees on behalf of Richard Rachmadi Wiriahardja and Ventje Rahardjo Soedigno.

SIS obtained a *term loan* facility and New Working Capital Credit from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Collaterals for the loan facility are in the form of the Company's land and buildings that have been built or that will be built later on the land of the Serasi Indah housing project with a minimum area of 234,340 m2 along with the land that is the access road located in Lemahmulya Village, Majalaya District, Karawang Regency, West Java.

Based on agreement dated January 18, 2023, SIS obtained a loan maximum of Rp 6,000,000,000 from PT Manggala Citra Abadi, this loan bears interest at 3% per annum. This agreement is valid for 24 (twenty four) months from January 21, 2023 to January 21, 2025.

**Compensation of key management**

Key management personnel of the Company are those persons having the authority and responsibility for planning, directory and controlling the activities of the entity. The directors are considered as key management personnel of the Company.

In December 31, 2023 and 2022, compensation of key management personnel consisting of Boards of Commissioners and Directors of the Company are salaries and other short-term employee benefits amounting to Rp 303,300,191 and Rp 170,980,788.

**28. SUBORDINATED LOAN**

On October 3, 2018, SIS, a subsidiary, entered into agreements with several shareholders in granting subordinated debt. The agreement has been extended again on March 23, 2023. Subordinated loan is debt to shareholders placed as a subordinated loan for BTN (*Subordinated Loan*) facilities obtained by SIS.

SIS is prohibited from paying off all SIS debts to shareholders or affiliated SIS that have been placed as subordinated loans to the credit facility. The subordinated debt is subject to no interest, no collateral, and no repayment period (Note 16).

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS**

**December 31, 2023**

**And for the Year then Ended**

**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. INSTRUMEN KEUANGAN**

Kecuali untuk utang bank dan utang subordinasi, nilai wajar dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, liabilitas lancar keuangan lainnya, utang usaha, dan beban akrual mendekati jumlah tercatat karena jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Nilai wajar utang bank, utang subordinasi, utang pihak berelasi dan utang pembiayaan konsumen mendekati jumlah tercatat karena telah dikenakan tingkat suku bunga pasar.

**30. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Grup memiliki eksposur risiko dalam bentuk risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga. Manajemen terus memantau proses manajemen risiko Grup untuk memastikan keseimbangan yang sesuai antara risiko dan pengendalian yang dicapai. Kebijakan dan sistem manajemen risiko dipantau secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

**a. Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Grup adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit. Grup melakukan transaksi hanya dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Grup bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Grup terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Guna meminimumkan eksposur yang ada atas simpanan dana di bank, Grup hanya menempatkan dana pada bank yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Manajemen juga senantiasa memantau kesehatan bank serta mempertimbangkan keikutsertaan bank dalam Lembaga Penjaminan Simpanan "LPS".

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS**

*Except for bank loan and subordinated loan, the fair value of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, current financial liabilities, trade payables, and accrued expenses approximate their carrying amount due to the short term of that such financial instrument.*

*The fair value of bank loans, subordinated loan, due to related parties and consumer financing payables approximates its carrying amount due to market interest rate.*

**30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES**

*The Group has risk exposure in the form of credit risk, liquidity risk and interest rate risk. Management continues to monitor the Group's risk management process to ensure an appropriate balance of risks and controls achieved. Risk management policies and systems are regularly monitored to reflect changes in market conditions and activities of the Group.*

**a. Credit Risk**

*Credit risk is the risk that either party to a financial instrument or a customer contract will fail to meet its liability and cause the other party to experience financial loss. The Group's objective is to seek sustainable revenue growth and minimize losses incurred due to an increase in credit risk exposure. The Group deals only with reputable third parties and credibility. It is a Group policy that all customers who will make transactions on credit must undergo credit verification procedures. In addition, the outstanding receivables are monitored continuously with the aim that the Group's exposure to bad debts is insignificant.*

*In order to minimize the existing exposure of deposits in the bank, the Group only places funds in reputable banks and banks with good credibility. Management also always monitor the health of banks and consider the participation of banks in the Deposit Insurance Agency "LPS".*

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**a. Risiko Kredit (lanjutan)**

Terhadap eksposur yang terkait dengan dengan piutang, Grup menerapkan manajemen kredit dengan prinsip kehati-hatian dimana mencakup prosedur verifikasi kredit, pertimbangan atas kredibilitas konsumen dan penetapan jaminan kredit dalam bentuk sertifikat kepemilikan tanah/rumah. Manajemen juga senantiasa memantau kolektibilitas penagihan dan mengupayakan secara maksimum pencapaian *zero bad debt*. Selain dari itu dalam transaksi penjualan real estat, manajemen juga melakukan kerjasama dengan pihak bank dalam bentuk penyediaan fasilitas KPR sehingga dapat meminimumkan risiko kredit.

Tabel di bawah menunjukkan analisis umur aset keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

**30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

**a. Credit Risk (continued)**

With respect to exposures related to accounts receivable, the Group applies credit management with a prudent principle which includes credit verification procedures, consideration of consumer credibility and the establishment of credit guarantees in the form of land / home ownership certificates. Management also constantly monitors collectibility of billing and seeks to maximize the achievement of zero bad debt. In addition, in real estate sales transactions, management also cooperates with the bank in the form of provision of mortgage facilities so that it can minimize credit risk.

The table below shows the aging analysis of the Group's financial assets as of December 31, 2023 and 2022:

		2023				
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai / <i>Past due but not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai / <i>Impaired</i>	Penyisihan penurunan nilai / <i>Provision for impairment</i>	Total / <i>Total</i>	
Kas dan setara kas	28.663.016.900	-	-	-	28.663.016.900	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	13.504.795.388	-	(116.652.470)	13.388.142.918	Trade receivables
Piutang lain-lain	4.985.033.172	-	-	-	4.985.033.172	Other receivables
<b>Total</b>	<b>33.648.050.072</b>	<b>13.504.795.388</b>	<b>-</b>	<b>(116.652.470)</b>	<b>47.036.192.990</b>	<b>Total</b>
		2022				
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai / <i>Past due but not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai / <i>Impaired</i>	Penyisihan penurunan nilai / <i>Provision for impairment</i>	Total / <i>Total</i>	
Kas dan setara kas	25.468.614.912	-	-	-	25.468.614.912	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	15.934.253.187	-	-	15.934.253.187	Trade receivables
Piutang lain-lain	2.885.056.937	-	-	-	2.885.056.937	Other receivables
<b>Total</b>	<b>28.353.671.849</b>	<b>15.934.253.187</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.287.925.036</b>	<b>Total</b>

**b. Risiko Likuiditas**

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

**b. Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk at which the Group will have difficulty in obtaining funds to meet its commitments on financial liabilities that are due in short time.

PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2023

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2023

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (lanjutan)

c. Risiko Likuiditas (lanjutan)

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

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

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES  
AND POLICIES (continued)

c. Liquidity Risk (continued)

The Group has exposure to liquidity risk arising mainly from maturity mismatches between financial assets and liabilities.

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

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual repayment that is not discounted as of December 31, 2023 and 2022.

	2023					
	Kurang dari 1 bulan / Less than 1 month	1 sampai 3 bulan / 1 to 3 months	3 sampai 12 bulan / 3 to 12 months	1 sampai 5 tahun / 1 to 5 years	Seperti yang dilaporkan / As reported	
Utang subordinasi	-	-	-	6.853.455.000	6.853.455.000	Subordinated loan
Utang bank	-	-	2.200.000.000	66.235.782.915	68.435.782.915	Bank loans
Utang usaha	-	-	8.884.835.165	-	8.884.835.165	Trade payables
Utang lain-lain	-	-	5.562.679.374	-	5.562.679.374	Other payables
Utang pihak berelasi	-	-	9.199.674.955	-	9.199.674.955	Due to related parties
Beban akrual	-	-	407.613.944	-	407.613.944	Accrued Expenses
Utang pembiayaan konsumen	-	-	224.481.177	729.564.585	954.045.762	Consumer financing payables
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.479.284.615</b>	<b>73.818.802.500</b>	<b>100.298.087.115</b>	<b>Total</b>
	2022					
	Kurang dari 1 bulan / Less than 1 month	1 sampai 3 bulan / 1 to 3 months	3 sampai 12 bulan / 3 to 12 months	1 sampai 5 tahun / 1 to 5 years	Seperti yang dilaporkan / As reported	
Utang subordinasi	-	-	-	6.846.579.826	6.846.579.826	Subordinated loan
Utang bank	-	300.000.000	1.200.000.000	45.083.701.255	46.583.701.255	Bank loans
Utang usaha	-	25.026.957	16.819.761.513	-	16.844.788.470	Trade payables
Utang usaha	-	-	5.281.865.367	-	5.281.865.367	Other payables
Utang pihak berelasi	-	-	10.672.674.956	-	10.672.674.956	Due to related parties
Beban akrual	-	-	1.140.631.174	-	1.140.631.174	Accrued Expenses
Utang pembiayaan konsumen	3.383.959	6.767.918	30.455.634	30.455.632	71.063.143	Consumer financing payables
<b>Total</b>	<b>3.383.959</b>	<b>331.794.875</b>	<b>35.145.388.644</b>	<b>51.960.736.713</b>	<b>87.441.304.191</b>	<b>Total</b>

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**c. Risiko Suku Bunga**

Grup tidak memiliki aset dengan tingkat bunga signifikan, pendapatan dan arus kas dari operasi Grup secara substansial bebas dari pengaruh perubahan tingkat suku bunga pasar. Grup tidak memiliki eksposur signifikan terhadap risiko suku bunga karena tidak memiliki pinjaman dengan tingkat bunga mengambang.

**31. MANAJEMEN RISIKO MODAL**

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang baik dan rasio modal yang sehat guna mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak terdapat perubahan tujuan, kebijakan atau proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Grup mengelola permodalan dengan menggunakan rasio pengungkit. Kebijakan Grup adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran yang umum dalam industri sejenis dengan tujuan untuk mengamankan pendanaan terhadap biaya yang rasional.

Rasio pengungkit dihitung sebagai utang bersih dibagi dengan total modal. Utang bersih dihitung sebagai pinjaman (utang usaha, utang pihak berelasi, beban akrual, uang muka penjualan, utang bank, utang pembiayaan konsumen dan utang subordinasi) ditambah perdagangan dan utang lainnya dikurangi kas dan setara kas. Total modal dihitung sebagai ekuitas ditambah utang bersih.

Perhitungan rasio pengungkit 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Total liabilitas	104.046.589.784
Dikurangi: kas dan setara kas	(28.663.016.900)
<b>Liabilitas neto</b>	<b>75.383.572.884</b>
<b>Total ekuitas</b>	<b>503.975.828.249</b>
<b>Rasio pengungkit</b>	<b>0,15</b>

**30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

**c. Interest Rate Risk**

As the Group has no significant interest-bearing assets, the Group's income and operating cash flows are not significantly affected by the changes in market interest rates. The Group has no significant exposure to interest rate risk as it has no loan with floating interest rate.

**31. CAPITAL RISK MANAGEMENT**

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

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, return capital to shareholders or issue new shares. No changes were made in the objectives, policies or processes during the financial years ended December 31, 2023 and 2022.

Management monitors capital based on gearing ratio. The Group's policy is to maintain a gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies in the industry in order to secure funds at a reasonable cost.

The gearing ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated as borrowings (trade payables, due to related party, accrued expenses, sales advance, bank loans, consumer financing payables and subordinated loan) plus trade and other payables less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as equity plus net debt.

Calculation of gearing ratio as of December 31, 2023 and 2022 is as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Total liabilitas	104.046.589.784	92.722.724.763	Total liabilities Less: Cash and cash equivalents
Dikurangi: kas dan setara kas	(28.663.016.900)	(25.468.614.912)	
<b>Liabilitas neto</b>	<b>75.383.572.884</b>	<b>67.254.109.851</b>	<b>Net liabilities</b>
<b>Total ekuitas</b>	<b>503.975.828.249</b>	<b>512.777.920.432</b>	<b>Total equity</b>
<b>Rasio pengungkit</b>	<b>0,15</b>	<b>0,13</b>	<b>Gearing ratio</b>



**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**32. LABA NETO PER SAHAM DASAR**

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto untuk para pemegang saham dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Laba (rugi) neto tahun Berjalan yang dapat diatribusikan kepada entitas induk	(9.136.597.391)	(37.563.624)	Net profit (loss) for the year attributable to owners of the parent
<b>Jumlah rata-rata tertimbang saham (setelah perubahan nilai nominal saham)</b>	<b>2.197.540.705</b>	<b>2.197.538.753</b>	<b>Weighted average number of shares outstanding (after changes in the par value of shares)</b>
<b>Laba (rugi) per saham dasar / dilusi untuk tahun berjalan</b>	<b>(4,16)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>Basic / diluted earnings (loss) per share for the year</b>

Tidak ada saham yang memiliki potensi fitur dilusi. Dengan demikian, laba (rugi) per saham sama dengan laba (rugi) per saham dilusi.

**32. BASIC EARNINGS PER SHARE**

Basic earnings per share are computed by dividing net profit to shareholders with the weighted average number of outstanding shares during the year.

Neither stock has potential dilution features. Thus, the earnings (loss) per share is equal to the diluted earnings (loss) per share.

**33. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS**

Aktivitas yang tidak memengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Penambahan persediaan melalui reklasifikasi tanah yang belum dikembangkan	10.800.000.000	20.640.000.000	Addition of inventory through reclassification of undeveloped land
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	1.034.921.044	-	Addition of fixed assets through consumer financing payables

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Activity not affecting cash flows is as follows:

Changes in liabilities arising from financing activities were as follows:

	<u>2023</u>				
	<u>Saldo awal / Beginning balance</u>	<u>Arus kas - Neto / Cash flow - Net</u>	<u>Lain-lain / Other</u>	<u>Saldo Akhir / Ending Balance</u>	
Utang subordinasi	6.846.579.826	-	6.875.174	6.853.455.000	Subordinated loan
Utang bank	46.583.701.255	21.712.522.084	139.559.576	68.435.782.915	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	71.063.143	(151.938.425)	1.034.921.044	954.045.762	Consumer financing payables
Utang pihak berelasi	10.672.674.956	(1.473.000.001)	-	9.199.674.955	Due to related parties
<b>Total</b>	<b>64.174.019.180</b>	<b>20.087.583.658</b>	<b>1.181.355.794</b>	<b>85.442.958.632</b>	<b>Total</b>

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**33. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS**

**33. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION**

	<b>2022</b>				
	<u>Saldo awal / Beginning balance</u>	<u>Arus kas - Neto / Cash flow - Net</u>	<u>Lain-lain / Other</u>	<u>Saldo Akhir / Ending Balance</u>	
Utang subordinasi	6.720.810.386	-	125.769.440	6.846.579.826	Subordinated loan
Utang bank	59.182.469.981	(13.308.196.993)	709.428.267	46.583.701.255	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	111.670.654	(40.607.511)	-	71.063.143	Consumer financing payables
Utang pihak berelasi	14.007.975.171	(3.335.300.215)	-	10.672.674.956	Due to related parties
<b>Total</b>	<b>80.022.926.192</b>	<b>(16.684.104.719)</b>	<b>835.197.707</b>	<b>64.174.019.180</b>	<b>Total</b>

**34. INFORMASI SEGMENT**

**34. SEGMENT INFORMATION**

Segmen Usaha

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

Business Segment

The Group operates in only one business segment, real estate developers. No component of the Group is involved separately in any business activity or whose financial information can be separated.

Wilayah geografis

Informasi segmen geografis Entitas dan anak adalah sebagai berikut:

Geographical segment

Geographical segment informations of the Entity and its subsidiary are as follows:

	<b>2023</b>				
	<u>Pendapatan neto / Net revenue</u>	<u>Laba bruto / Gross profit</u>	<u>Laba (rugi) tahun berjalan / Profit (loss) for the year</u>	<u>Total aset / Total assets</u>	
Karawang	45.096.150.000	17.008.308.455	(7.824.458.918)	608.022.418.033	Karawang
Tangerang	-	-	-	-	Tangerang
<b>Konsolidasi</b>	<b>45.096.150.000</b>	<b>17.008.308.455</b>	<b>(7.824.458.918)</b>	<b>608.022.418.033</b>	<b>Consolidation</b>
	<b>2022</b>				
	<u>Pendapatan neto / Net revenue</u>	<u>Laba bruto / Gross profit</u>	<u>Laba (rugi) tahun berjalan / Profit (loss) for the year</u>	<u>Total aset / Total assets</u>	
Karawang	83.643.400.000	33.612.862.591	2.239.688.215	562.087.204.949	Karawang
Tangerang	1.040.545.000	706.201.489	(699.866.531)	43.413.440.246	Tangerang
<b>Konsolidasi</b>	<b>84.683.945.000</b>	<b>34.319.064.080</b>	<b>1.539.821.684</b>	<b>605.500.645.195</b>	<b>Consolidation</b>

Grup berdomisili di Indonesia dan tidak ada aktivitas signifikan di luar negeri sehingga tidak ada pendapatan dan pengeluaran modal dari aktivitas luar negeri.

The Group is domiciled in Indonesia with dormant activities overseas, therefore there is no revenue and capital expenditure from overseas activities.

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2023**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT NUSANTARA ALMAZIA Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2023**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. PENERBITAN AMENDEMENT DAN PENYESUAIAN**  
**PSAK, PSAK DAN ISAK BARU**

DSAK-IAI telah menerbitkan amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru, yang akan berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian dengan periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal berikut:

(a) 1 Januari 2024

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amendemen PSAK 2: Laporan Arus Kas
- Amendemen PSAK 60: Instrumen Keuangan tentang Pengungkapan - Pengaturan Pembiayaan Pemasok
- Amendemen PSAK 73: Sewa terkait Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik

(b) 1 Januari 2025

- Amendemen PSAK 10: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran
- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif

Grup masih mengevaluasi dampak dari amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

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

**35. ISSUANCE OF AMENDMENTS AND**  
**IMPROVEMENTS TO PSAK, NEW PSAK AND ISAK**

DSAK-IAI has issued the following amendments and improvements to PSAK, new PSAK and ISAK which will be applicable to the consolidated financial statements for annual periods beginning on or after:

(a) January 1, 2024

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to long-term liabilities with the covenant
- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related Classification of Liabilities as Current or Non-current
- Amendments to PSAK 2: Statement of Cash Flows
- Amendments to PSAK 60: Financial Instruments related to Disclosure - Supplier Finance Arrangements
- Amendments to PSAK 73: Leases related to Lease Liabilities in Sale and Lease back Transactions

(b) January 1, 2025

- Amendments to PSAK 10: The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates - Lack of Exchangeability
- PSAK 74: Insurance Contract
- Amendments to PSAK 74: Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 - Comparative Information

The Group is still evaluating the effects of those amendments and improvements PSAK, new PSAK and ISAK, and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.

Beginning January 1, 2024, references to the individual PSAK and ISAK will be changed as published by DSAK-IAI.

