



**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

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

*Interim Consolidated Financial Statements As of
March 31, 2024 (Unaudited) and December 31, 2023 (Audited)
And For Three Months Period Ended
March 31, 2024 And 2023 (Unaudited)*

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

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

Daftar Isi

Halaman/
Pages

Table of Contents

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

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

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

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2,4,30,35	16.949.792.865	14.235.799.771	<i>Cash and banks</i>
Piutang usaha - neto	2,5,30,35	17.340.751.042	18.241.377.371	<i>Trade receivables - net</i>
Piutang non-usaha - neto	2,30,35	2.704.425.688	2.723.189.436	<i>Non-trade receivables - net</i>
Persediaan	2,6	105.426.146.185	106.067.964.635	<i>Inventories</i>
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2,7	<u>104.929.193.528</u>	<u>109.288.876.320</u>	<i>Advances and prepaid expenses</i>
JUMLAH ASET LANCAR		<u>247.350.309.308</u>	<u>250.557.207.533</u>	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi	2,8	105.493.000.000	105.493.000.000	<i>Investment property</i>
Aset tetap - neto	2,9	7.256.990.224	7.690.651.438	<i>Fixed assets - net</i>
Tanah yang belum dikembangkan	2,10	61.028.728.000	61.028.728.000	<i>Land for development</i>
Aset tidak lancar lainnya	2,30	<u>78.964.880</u>	<u>76.583.531</u>	<i>Other non-current assets</i>
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		<u>173.857.683.104</u>	<u>174.288.962.969</u>	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	32	<u>421.207.992.412</u>	<u>424.846.170.502</u>	TOTAL ASSETS

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

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

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

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

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	2,11,30,35	181.847.675	143.870.284	Trade payables
Utang non-usaha	2,12,30,35			Non-trade payables
Pihak ketiga		150.875.359	109.158.493	Third parties
Pihak berelasi	29	-	120.886.068	Related parties
Utang pajak	2,13a	635.341.309	790.093.214	Taxes payables
Biaya yang masih harus dibayar	2,14,30,35	287.113.687	331.644.397	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	2,15	18.778.219.973	15.242.585.249	Advances from customers
Bagian lancar dari liabilitas jangka panjang:				Current portion of long-term liabilities:
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,17	67.500.000	67.500.000	Post-employment benefits liability
Utang bank	2,16,30,35	6.750.000.000	9.000.000.000	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	2,18,30,35	252.290.359	372.540.559	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	2,19,29,30,35	464.170.016	647.215.070	Lease liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		<u>27.567.358.378</u>	<u>26.825.493.334</u>	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang deposit	2,30,35	225.207.581	216.478.299	Deposit payables
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long term liabilities - net of with current portion which due in one year:
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,17	1.403.583.067	1.403.583.067	Post-employment benefits liability
Utang bank	2,16,30,35	15.170.000.000	15.170.000.000	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	2,18,30,35	618.606.690	618.606.690	Consumer financing payable
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		<u>17.417.397.338</u>	<u>17.408.668.056</u>	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	32	<u>44.984.755.716</u>	<u>44.234.161.390</u>	TOTAL LIABILITIES

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

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

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

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

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				<i>Equity attributable to the owners of the parent entity</i>
Modal saham - nilai nominal Rp20 per saham				<i>Share capital - par value of Rp20 per share</i>
Modal dasar - 400.000.000.000 saham				<i>Authorized capital - 400,000,000,000 shares</i>
Modal ditempatkan dan disetor - 7.150.002.603 saham pada tanggal 31 Maret 2024 dan 7.150.001.691 saham pada tanggal 31 Desember 2023	20	143.000.052.060	143.000.052.060	<i>Issued and paid-up capital - 7,150,002,603 shares as of March 31, 2024 and 7,150,001,691 shares as of December 31, 2023</i>
Tambahan modal disetor - neto	2,21	168.898.405.716	168.898.405.716	<i>Additional paid-in capital - net</i>
Komponen ekuitas lainnya	2	(19.868.796)	(19.868.796)	<i>Other equity components</i>
Saldo laba				<i>Retained earnings</i>
Dicadangkan	34	1.050.000.000	1.050.000.000	<i>Appropriated</i>
Belum dicadangkan		<u>63.170.425.734</u>	<u>67.558.553.442</u>	<i>Unappropriated</i>
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		376.099.014.714	380.487.142.422	<i>Total equity attributable to owners of the parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali	2,33	<u>124.221.982</u>	<u>124.866.690</u>	<i>Non-controlling interests</i>
JUMLAH EKUITAS		<u>376.223.236.696</u>	<u>380.612.009.112</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>421.207.992.412</u>	<u>424.846.170.502</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Statements of Profit or Loss
and Other Comprehensive Income
March 31, 2024 and 2023 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
PENDAPATAN	2,22,32	7.607.960.250	7.757.799.374	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,23,32	<u>(6.150.065.292)</u>	<u>(4.294.353.122)</u>	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		1.457.894.958	3.463.446.252	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	2,24,32	(1.307.535.323)	(689.633.170)	<i>Selling and marketing expenses</i>
Beban umum dan administrasi	2,25,32	<u>(5.446.835.475)</u>	<u>(2.453.052.928)</u>	<i>General and administrative expenses</i>
(RUGI) LABA USAHA	32	(5.296.475.840)	320.760.154	(LOSS) PROFIT FROM OPERATIONS
Penghasilan lain-lain - neto	2,26,32	1.108.832.748	241.999.558	<i>Other incomes - net</i>
Penghasilan keuangan	2,27,32	80.719.530	9.027.702	<i>Finance income</i>
Beban keuangan	2,28,32	<u>(57.729.376)</u>	<u>(19.590.036)</u>	<i>Finance costs</i>
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	32	(4.164.652.938)	552.197.378	(LOSS) PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	2,13c,32	<u>(224.119.478)</u>	<u>(349.323.201)</u>	<i>Final tax</i>
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	32	(4.388.772.416)	202.874.177	(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		-	-	INCOME TAX EXPENSE
(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN	32	<u>(4.388.772.416)</u>	<u>202.874.177</u>	NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR
RUGI KOMPRESHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja	2,17	-	-	<i>Item that will not be reclassified to profit or loss: Remeasurements of post-employment benefits liability</i>
JUMLAH (RUGI) LABA KOMPRESHENSIF		<u>(4.388.772.416)</u>	<u>202.874.177</u>	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) PROFIT
(Rugi) laba neto yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Net (loss) profit attributable to:</i>
Entitas induk	31	(4.388.127.708)	203.565.281	<i>Parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali	33	<u>(644.708)</u>	<u>(691.104)</u>	<i>Non-controlling interests</i>
JUMLAH		<u>(4.388.772.416)</u>	<u>202.874.177</u>	TOTAL
Jumlah (rugi) laba kompresensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total comprehensive (loss) profit attributable to:</i>
Entitas induk		-	-	<i>Parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali	33	-	-	<i>Non-controlling interests</i>
JUMLAH		-	-	TOTAL
(RUGI) LABA PER SAHAM DASAR	2,31	<u>-0,61</u>	<u>0,02</u>	BASIC (LOSS) EARNINGS PER SHARE

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

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

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

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Changes in Equity
March 31, 2024 and 2023 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</i>							Kepentingan Non- pengendali/ <i>Non-controlling Interests</i>	Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
	Catatan/ <i>Notes</i>	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital</i>	Tambahannya Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Komponen Ekuitas Lainnya/ <i>Other Component Equity</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Sub-jumlah/ <i>Sub-total</i>			
					Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Belum Dicadangkan/ <i>Unappropriated</i>				
Saldo Pada 1 Januari 2023		143.000.033.820	168.898.309.956	(10.116.502)	1.050.000.000	76.964.381.105	389.902.608.379	126.042.910	390.028.651.289	<i>Balance January 1, 2023</i>
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	-	203.565.281	203.565.281	(691.104)	202.874.177	<i>Net profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain: Pengkukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	17	-	-	-	-	-	-	-	-	<i>Other comprehensive income: Remeasurement of post-employment benefits liability</i>
Pelaksanaan Waran Seri I	20,21	4.000	21.000	-	-	-	25.000	-	25.000	<i>Exercise of Series I Warrants</i>
Saldo 31 Maret 2023		143.000.037.820	168.898.330.956	(10.116.502)	1.050.000.000	77.167.946.386	390.106.198.660	125.351.806	390.231.550.466	<i>Balance March 31, 2023</i>

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

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Changes in Equity
March 31, 2024 and 2023 (Unaudited)
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to Owners of the Parent Entity						Kepentingan Non- pengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
		Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital	Tambahannya Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Component Equity	Saldo Laba/ Retained Earnings		Sub-jumlah/ Sub-total			
					Dicadangkan/ Appropriated	Belum Dicadangkan/ Unappropriated				
Saldo Pada 1 Januari 2024		143.000.052.060	168.898.405.716	(19.868.796)	1.050.000.000	67.558.553.442	380.487.142.422	124.866.690	380.612.009.112	Balance January 1, 2024
Rugi neto tahun berjalan		-	-	-	-	(4.388.127.708)	(4.388.127.708)	(644.708)	(4.388.772.416)	Net loss for the year
Penghasilan komprehensif lain:										Other comprehensive income:
Pengkukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	17	-	-	-	-	-	-	-	-	Remeasurement of post-employment benefits liability
Pelaksanaan Waran Seri I	20,21	-	-	-	-	-	-	-	-	Exercise of Series I Warrants
Saldo 31 Maret 2024		<u>143.000.052.060</u>	<u>168.898.405.716</u>	<u>(19.868.796)</u>	<u>1.050.000.000</u>	<u>63.170.425.734</u>	<u>376.099.014.714</u>	<u>124.221.982</u>	<u>376.223.236.696</u>	Balance March 31, 2024

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim
31 Maret 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Interim Consolidated Statements of Cash Flows
March 31, 2024 dan 2023 (Unaudited) and
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		12.052.950.584	15.940.130.465	Cash receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(783.866.053)	(7.673.440.517)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(3.539.491.032)	(1.499.372.291)	Cash paid to employees
Pembayaran untuk beban keuangan		(768.681.043)	(919.717.964)	Cash paid for finance costs
Pembayaran beban operasional		(1.720.845.928)	(1.280.908.448)	Cash paid for operational
Penerimaan dari penghasilan keuangan	27	<u>80.719.530</u>	<u>8.432.367</u>	Cash receipt from finance income
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>5.320.786.058</u>	<u>4.575.123.612</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap		<u>(37.827.000)</u>	18.668.158	Acquisition of fixed assets
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(37.827.000)</u>	<u>18.668.158</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan sehubungan dengan pelaksanaan waran	20,21	-	25.000	Proceeds in relation to warrant exercise
Pembayaran utang bank	16	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)	Payment of bank loan
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	36b	(120.250.200)	(59.440.840)	Payment of consumer financing payable
Pembayaran liabilitas sewa	19,36b	(198.715.764)	(269.871.858)	Payment of lease liabilities
Pembayaran utang non-usaha kepada pihak berelasi		<u>-</u>	<u>(18.060.825)</u>	Payment of non-trade payables to related parties
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(2.568.965.964)</u>	<u>(2.597.348.523)</u>	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		2.713.993.094	1.996.443.247	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	4	<u>14.235.799.771</u>	<u>5.568.958.503</u>	CASH AND BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	4	<u>16.949.792.865</u>	<u>7.565.401.750</u>	CASH AND BANKS AT THE END OF THE YEAR

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

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

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

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir berdasarkan Akta No. 119 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, tanggal 16 Mei 2023. Para pemegang saham Perusahaan menyetujui perubahan peningkatan modal ditempatkan/disetor. Akta tersebut telah dilaporkan dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0065345 tanggal 19 Mei 2023.

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

Perusahaan berdomisili di Balikpapan, dengan kantor pusat beralamat di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (“BSB”) No. 47, Balikpapan, Kalimantan Timur.

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

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

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

The Company’s Articles of Association have been amended several times, most recently based on Deed No. 119 from Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, dated May 16, 2023. The Company’s shareholders approved the change in the increase in issued/paid up capital. The deed was reported and recorded in the database Administration System of Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Letter No. AHU-AH.01.03-0065345 dated May 19, 2023.

In accordance with Article 3 of the Company’s Articles of Association, the scope of the Company’s main activity was in the field of real estate developer. The Company start its commercial operation in 2015.

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

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

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan

Pada tanggal 30 Maret 2020, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-105/D.04/2020 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 2.150.000.000 lembar saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham termasuk penerbitan waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 lembar saham dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham selama 8 Oktober 2020 sampai dengan 6 April 2023.

c. Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi

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

Entitas Anak/ Subsidiaries	Bidang usaha/ Business field	Domisili/ Domicile	Tahun operasi/ Year of operation	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination 31 Desember/ December 31,	
					2023	2022
Kepemilikan langsung/ Direct ownership						
PT Arthapurwa Budijaya	Real estat/ Real estate	Jakarta	Belum beroperasi/ Has not operated	99,90%	25.962.243.000	25.159.991.008
PT Singasari Purabuana	Real estat/ Real estate	Jakarta	Belum beroperasi/ Has not operated	99,93%	48.111.458.514	43.933.328.519
PT Kharismatama Niagamakmur	Real estat/ Real estate	Jakarta	Belum beroperasi/ Has not operated	99,92%	105.856.887.567	105.902.111.177

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

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

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

1. GENERAL (continued)

b. The Company's Initial Public Offering of Shares

On March 30, 2020, the Company obtained the notice of effectivity from Financial Services Authority ("FSA") in its letter No. S-105/D.04/2020 to conduct an Initial Public Offering of 2,150,000,000 shares of the Company to the public with a par value of Rp20 per share with offering price of Rp100 per share including the issuance warrant Series I with the maximum 1,720,000,000 shares with exercise price of Rp125 per share during October 8, 2020 until April 6, 2023.

c. Structure of Consolidated Subsidiaries

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

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

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

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

1. UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi
(lanjutan)**

PT Arthapurwa Budijaya (“APB”) (lanjutan)

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

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2024, APB belum beroperasi secara komersial.

PT Singasari Purabuana (“SPB”)

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

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi atas penambahan saham baru sebanyak 34.500 saham setara dengan 96,50% saham SPB dengan nilai perolehan sebesar Rp34.500.000.000.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli saham SPB yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia sebanyak 625 saham dengan nilai nominal sebesar Rp625.000.000 dan saham Natalia sebanyak 600 saham dengan nominal Rp600.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di SPB sebesar 99,93% atau 35.725 saham dengan nilai nominal sebesar Rp35.725.000.000.

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2024, SPB belum beroperasi secara komersial.

1. GENERAL (continued)

**c. Structure of Consolidated Subsidiaries
(continued)**

**PT Arthapurwa Budijaya (“APB”)
(continued)**

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

As of March 31, 2024, APB has not yet started its commercial operations.

PT Singasari Purabuana (“SPB”)

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

On September 26, 2019, the Company acquired additional of 34,500 new shares of SPB, equivalent to 96.50% of SPB shares with an acquisition value of Rp34,500,000,000.

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

As of March 31, 2024, SPB has not yet started its commercial operations.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

PT Kharismatama Niagamakmur (“KNM”)

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

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi atas penambahan saham baru sebanyak 13.000 saham setara dengan 98,48% saham KNM dengan nilai perolehan sebesar Rp13.000.000.000.

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

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2024, KNM belum beroperasi secara komersial.

d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 281 tanggal 28 Oktober 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Tjia Daniel Wirawan
Komisaris Independen : Airin

Direksi

Direktur Utama : Nicholas Sumasto
Direktur : Budi Hariyanto Hartono

1. GENERAL (continued)

c. Structure of Consolidated Subsidiaries (continued)

PT Kharismatama Niagamakmur (“KNM”)

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

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

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

As of March 31, 2024, KNM has not yet started its commercial operations.

d. Boards of Commissioners, Directors, and Employees

Based on Notarial Deed of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 281 dated October 28, 2019, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of March 31, 2024 and December 31, 2023 were as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Independent Commissioner

Board of Directors

President Director
Director

1. UMUM (lanjutan)

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

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp2.025.000.000 dan Rp1.280.000.000.

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

e. Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan

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

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

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

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

f. Persetujuan dan Pengesahan untuk Penerbitan Laporan Keuangan Konlidasian Interim

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Interim ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang telah diselesaikan serta disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi Grup pada tanggal 29 April 2024.

1. GENERAL (continued)

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

Salary and benefit that was given to Boards of Commissioners and Directors for the years ended March 31, 2024 and December 31, 2023 was Rp2,025,000,000 and Rp1,280,000,000, respectively.

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

e. Audit Committee and Company Secretary

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

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

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

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

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

The management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated interim financial statement in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were approved and authorized for issuance by the Group's Board of Directors on April 29, 2024.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Kebijakan-kebijakan akuntansi material yang diterapkan secara konsisten oleh Perusahaan dan Entitas Anak ("Grup") dalam penyusunan Laporan Keuangan Interim untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 adalah sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

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

b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Interim

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

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The material accounting policies consistently applied by the Company and its Subsidiaries (the "Group") in preparing consolidated financial statement for the year ended March 31, 2024 are as follows:

a. Compliance Statement

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

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

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

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

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

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

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

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

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

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2024

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

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2025

- PSAK 117 "Kontrak Asuransi"; dan
- Amandemen PSAK 117 "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 – Informasi Komparatif".

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

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

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

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

Effective beginning on or after January 1, 2024

- Amendment to Amendment of PSAK 116 "Leases" about lease liability in a sale and leaseback;
- Amendment to PSAK 201 "Presentation of Financial Statement" – Classification of Liabilities as Current or Noncurrent; and
- Amendment to PSAK 201 "Presentation of Financial Statement" related to long-term liabilities with covenants.

Effective beginning on or after January 1, 2025

- PSAK 117 "Insurance Contracts"; and
- Amendment to PSAK 117 "Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 - Comparative Information".

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

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

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

c. Prinsip-prinsip konsolidasian

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

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

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

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

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, sebagaimana didefinisikan oleh PSAK 224, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Principles of consolidation

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

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

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

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

d. Related Parties Transaction

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

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

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

e. Kas dan bank

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

f. Persediaan

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

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

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

g. Tanah yang belum dikembangkan

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Cash and banks

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

f. Inventories

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

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

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

g. Land for development

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

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

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

h. Uang muka dan biaya dibayar di muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

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

i. Aset tetap

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

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomis yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 116, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 216, "Aset tetap" yaitu hak atas tanah diakui sebesar harga perolehan dan tidak disusutkan.

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

	<u>Tahun/ Years</u>	
Hak atas tanah	20	Landrights
Bangunan	10	Buildings
Peralatan kantor	4 - 8	Office equipment
Peralatan proyek	4	Project equipment
Kendaraan	4 - 8	Vehicles

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Advances and prepaid expenses

Advances are recorded as incurred.

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

i. Fixed assets

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

The Group analyses the facts and circumstances for each type of landrights in determining the accounting for each of its landrights so that it accurately represents an underlying economic event or transaction. If the landrights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but give the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment for leases under PSAK 116, "Leases". If the landrights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 216, "Fixed assets" under which landrights are recognized at cost and not depreciated.

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

The assets' residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of the reporting period.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

i. Aset tetap (lanjutan)

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

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

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

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

j. Properti investasi

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Fixed assets (continued)

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

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

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

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

j. Investment properties

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

j. Properti investasi (lanjutan)

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

k. Sewa

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

Sebagai lessee

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

j. Investment properties (continued)

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

k. Lease

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

As lessee

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

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

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

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

k. Sewa (lanjutan)

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

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

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

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

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

Sewa jangka-pendek dan sewa aset bernilai rendah

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Lease (continued)

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

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

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

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

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

Short-term leases and leases of low-value assets

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan

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

i. Aset keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

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

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

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

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

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments

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

i. Financial assets

Initial recognition and measurement

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis

Grup menentukan model bisnisnya berdasarkan tingkat yang paling mencerminkan bagaimana Grup mengelola kelompok atas keuangannya untuk mencapai tujuan bisnisnya.

Model bisnis Grup tidak dinilai berdasarkan masing-masing instrumennya, tetapi pada tingkat portofolio secara agregat yang lebih tinggi dan didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diamati seperti:

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

Business model assessment

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

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

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

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

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

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

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis (lanjutan)

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

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

Suku bunga efektif ("SBE")

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

Business model assessment (continued)

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

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

Effective interest rate ("EIR")

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)
Penghentian pengakuan

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

Penurunan nilai

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)
Derecognition

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

Impairment

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)
Penghentian pengakuan

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

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan (*simplified*) dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian yaitu kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur (*lifetime*). Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor berwawasan ke depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan SBE awal dari aset keuangan.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)
Derecognition

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

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

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal (lanjutan)

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

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

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

Pengukuran setelah pengakuan awal

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

- Utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities

Initial recognition and measurement (continued)

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

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

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

Subsequent measurement

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

- Long-term interest-bearing loan and borrowing

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran setelah pengakuan awal (lanjutan)

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

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

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

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

- Utang

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

Penghentian pengakuan

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

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

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

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

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

- Payables

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

Derecognition

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

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

I. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan (lanjutan)

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

iii. Reklasifikasi instrumen keuangan

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

Derecognition (continued)

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

iii. Reclassification of financial instruments

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

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

l. Instrumen keuangan (lanjutan)

iv. Saling hapus instrumen keuangan

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

m. Pengukuran nilai wajar

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

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

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued) (lanjutan)

m. Financial Instruments (continued)

iv. Offsetting of financial instruments

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

m. Fair value measurement

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

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

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

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

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

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

m. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

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

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

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Fair value measurement (continued)

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statement are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

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

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

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

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

n. Liabilitas imbalan pasca kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka pendek

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

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

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

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

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

Pesangon pemutusan kontrak kerja

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Post-employment benefits liability

Short-term employee benefits liability

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

Long-term employee benefits liability

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

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

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

Termination benefits

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban

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

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

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

p. Biaya pinjaman

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Revenue and expenses recognition

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

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

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

p. Borrowing costs

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

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

p. Biaya pinjaman (lanjutan)

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

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

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

q. Perpajakan

Pajak final

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

p. Borrowing costs (continued)

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

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

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

q. Taxation

Final tax

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

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

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

r. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini

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

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

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

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

s. Dividen

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

r. Taxation (continued)

Current tax

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

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

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

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

s. Dividend

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

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

t. Peristiwa setelah periode pelaporan

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

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

u. Segmen operasi

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

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

Pendapatan, beban, hasil, aset, dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai terhadap segmen tersebut.

v. Laba per saham dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun berjalan.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

t. Events after reporting period

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

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

u. Operating segment

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

The sum of each segment element reported is a measure reported to the operational decision maker for the purpose of making a decision to allocate resources to the segment and assess its performance.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on an appropriate basis to the segment.

v. Basic earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net income attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS

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

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

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

Pertimbangan

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

Klasifikasi instrumen keuangan

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

Kelangsungan Usaha

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

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

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

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

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

Judgments

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

Classification of financial instruments

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Notes 2 and 30.

Going Concern

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

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

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

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Cadangan kerugian kredit ekspektasian dari piutang usaha

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

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

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

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

Estimasi dan Asumsi

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

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Judgments (continued)

Allowance for expected credit losses of trade receivables

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

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

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

The carrying amount of the Group's trade receivables before expected credit losses as of March 31, 2024 and March 31, 2023 are disclosed in Note 5.

Estimations and Assumptions

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

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan

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

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, nilai wajar aset dan liabilitas keuangan Grup mendekati nilai tercatatnya.

Estimasi masa manfaat aset tetap

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

Nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 diungkapkan pada Catatan 9.

Nilai wajar properti investasi

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

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimations and Assumptions (continued)

Fair value of financial assets and financial liabilities

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

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 the fair value of the Group financial assets and liabilities approximates its carrying value.

Estimated useful lives of fixed assets

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

The carrying values of fixed assets as of March 31, 2024 and March 31, 2023 are disclosed in Note 9.

Fair value of investment property

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

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Nilai wajar properti investasi (lanjutan)

Sebaliknya, aset tersebut mungkin perlu dilakukan penilaian setidaknya satu kali dalam tiga tahun. Penilaian tersebut dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan. Teknik penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai wajar aset diungkapkan pada Catatan 8.

Penurunan nilai aset non-keuangan

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

Imbalan pasca kerja

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

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

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

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimations and Assumptions (continued)

Fair value of investment property (continued)

Instead, the asset may need to be revalued at least once in a three year. The valuation is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date. Valuation techniques used to determine the fair value of assets are disclosed in Note 8.

Impairment of non-financial assets

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

Post-employment benefits

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

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

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

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
31 Maret 2024 (Tidak Diaudit) Dan
31 Desember 2023 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir
31 Maret 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*March 31, 2024 (Unaudited) and
December 31, 2023 (Audited)*
*And For Three Months Period Ended
March 31, 2024 And 2023 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Kas	<u>6.367.514</u>	<u>8.032.882</u>
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	5.705.163.473	8.364.781.925
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.756.115.436	3.348.276.170
PT Bank Central Asia Tbk	2.718.973.138	1.305.542.002
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.811.813.918	813.565.067
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	922.405.153	365.873.253
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	23.689.006	24.007.285
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	<u>7.281.555</u>	<u>7.386.555</u>
Sub-jumlah	<u>16.945.441.679</u>	<u>14.229.432.257</u>
Jumlah	<u>16.949.792.865</u>	<u>14.235.799.771</u>

Seluruh kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, seluruh kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

4. CASH AND BANKS

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Cash	<u>6.367.514</u>	<u>8.032.882</u>
Banks		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	5.705.163.473	8.364.781.925
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.756.115.436	3.348.276.170
PT Bank Central Asia Tbk	2.718.973.138	1.305.542.002
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.811.813.918	813.565.067
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	922.405.153	365.873.253
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	23.689.006	24.007.285
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	<u>7.281.555</u>	<u>7.386.555</u>
Sub-total	<u>16.945.441.679</u>	<u>14.229.432.257</u>
Total	<u>16.949.792.865</u>	<u>14.235.799.771</u>

All cash and banks were placed with third parties.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 all cash and banks were not used as collateral and were not restricted.

5. PIUTANG USAHA - NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Pendapatan rusunami luran pengelolaan lingkungan	17.548.125.679	19.138.932.124
	<u>48.552.765</u>	<u>45.834.780</u>
Sub-jumlah	<u>17.596.678.444</u>	<u>19.184.766.904</u>
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	<u>(255.927.402)</u>	<u>(943.389.533)</u>
Neto	<u>17.340.751.042</u>	<u>18.241.377.371</u>

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, semua piutang usaha milik Grup adalah dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

5. TRADE RECEIVABLES - NET

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Flats revenue Environmental management fees	17.548.125.679	19.138.932.124
	<u>48.552.765</u>	<u>45.834.780</u>
Sub-total	<u>17.596.678.444</u>	<u>19.184.766.904</u>
Less allowance for expected credit losses	<u>(255.927.402)</u>	<u>(943.389.533)</u>
Net	<u>17.340.751.042</u>	<u>18.241.377.371</u>

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 all of the Group's trade receivables are from third parties and denominated in Rupiah.

5. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Analisa umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Lancar	11.920.165.995	13.328.742.912	Current
Jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	451.721.724	516.134.665	1-30 days
31-60 hari	424.359.354	116.720.294	31-60 days
61-90 hari	340.023.500	182.502.128	61-90 days
Lebih dari 90 hari	4.460.407.871	5.040.666.905	More than 90 days
Sub-jumlah	<u>17.596.678.444</u>	<u>19.184.766.904</u>	Sub-total
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	<u>(255.927.402)</u>	<u>(943.389.533)</u>	Less allowance for expected credit losses
Neto	<u>17.340.751.042</u>	<u>18.241.377.371</u>	Net

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal	943.389.533	1.364.166.679	Beginning balance
(Pemulihan) (Catatan 26)	<u>(687.417.131)</u>	<u>(420.777.146)</u>	(Recovery) (Note 26)
Saldo akhir	<u>255.927.402</u>	<u>943.389.533</u>	Ending balance

Bedasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektibilitas saldo masing-masing piutang pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian nilai memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

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

5. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)

The aging of trade receivables is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Lancar	11.920.165.995	13.328.742.912	Current
Jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	451.721.724	516.134.665	1-30 days
31-60 hari	424.359.354	116.720.294	31-60 days
61-90 hari	340.023.500	182.502.128	61-90 days
Lebih dari 90 hari	4.460.407.871	5.040.666.905	More than 90 days
Sub-jumlah	<u>17.596.678.444</u>	<u>19.184.766.904</u>	Sub-total
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	<u>(255.927.402)</u>	<u>(943.389.533)</u>	Less allowance for expected credit losses
Neto	<u>17.340.751.042</u>	<u>18.241.377.371</u>	Net

Movements in allowance for expected credit losses are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal	943.389.533	1.364.166.679	Beginning balance
(Pemulihan) (Catatan 26)	<u>(687.417.131)</u>	<u>(420.777.146)</u>	(Recovery) (Note 26)
Saldo akhir	<u>255.927.402</u>	<u>943.389.533</u>	Ending balance

Based on management's evaluation of the collectibility of the individual receivables account as of March 31, 2024 and December 31, 2023 management believes that the allowance for expected credit losses was adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

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

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Bangunan siap untuk dijual	11.220.947.377	14.970.845.437	Building ready for sale
Bangunan dalam penyelesaian	5.206.82.840	2.098.003.230	Building in progress
Tanah yang sedang dikembangkan	<u>88.999.115.968</u>	<u>88.999.115.968</u>	Land under development
Jumlah	<u>105.426.146.185</u>	<u>106.067.964.635</u>	Total

6. INVENTORIES

This account consists of:

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan Siap untuk Dijual

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

Mutasi bangunan siap untuk dijual Grup adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Saldo awal	14.970.845.437	41.304.570.861
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	2.120.364.399	9.606.676.823
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 23)	<u>(5.870.262.459)</u>	<u>(35.940.402.247)</u>
Saldo akhir	<u>11.220.947.377</u>	<u>14.970.845.437</u>

Bangunan dalam Penyelesaian

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

Mutasi bangunan dalam penyelesaian Grup adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Saldo awal	2.098.003.230	4.721.944.897
Biaya keperluan proyek	4.517.492.342	6.955.275.132
Bunga pinjaman yang dikapitalisasi	710.951.667	3.467.932.103
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(2.120.364.399)	(9.606.676.823)
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 9)	<u>-</u>	<u>(3.440.472.079)</u>
Saldo akhir	<u>5.206.082.840</u>	<u>2.098.003.230</u>

Rincian persediaan berdasarkan blok proyek Green Valley adalah sebagai berikut:

Tahap/ Stage	Blok/ Block	31 Maret 2024	31 Desember 2023	Keterangan/ Description
I (pertama/ first)	F, G, H, I, J, K	100%	100%	Bangunan siap untuk dijual/ Building ready for sale
II (kedua/ second)	A, B, C, D, E	100%	100%	Bangunan siap untuk dijual/ Building ready for sale
Rumah Tapak (Tread house)	L	87,97%	87,97%	Bangunan siap untuk dijual dan bangunan dalam penyelesaian/ Building ready for sale and building in progress
Ruko (Shophouse)	AA	100%	100%	Bangunan siap untuk dijual/ uilding ready for sale

6. INVENTORIES (continued)

Building Ready for Sale

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

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal	14.970.845.437	41.304.570.861	Beginning balance
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	2.120.364.399	9.606.676.823	Reclassification from building in progress
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 23)	<u>(5.870.262.459)</u>	<u>(35.940.402.247)</u>	Charged to cost of revenues (Note 23)
Saldo akhir	<u>11.220.947.377</u>	<u>14.970.845.437</u>	Ending balance

Building in Progress

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

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal	2.098.003.230	4.721.944.897	Beginning balance
Biaya keperluan proyek	4.517.492.342	6.955.275.132	Project cost
Bunga pinjaman yang dikapitalisasi	710.951.667	3.467.932.103	Capitalization of borrowing costs
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(2.120.364.399)	(9.606.676.823)	Reclassification to building ready for sale
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 9)	<u>-</u>	<u>(3.440.472.079)</u>	Reclassification to fixed assets (Note 9)
Saldo akhir	<u>5.206.082.840</u>	<u>2.098.003.230</u>	Ending balance

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

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah yang Sedang Dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan Grup adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024
Saldo awal	
Penambahan	2.617.865.968
Reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan (Catatan 10)	14.500.000.000
Reklasifikasi dari uang muka tanah (Catatan 7)	71.881.250.000
Saldo akhir	88.999.115.968

Pada tanggal 31 Maret 2024, Grup memiliki tanah yang sedang dikembangkan seluas 31.295 meter persegi sebesar Rp88.999.115.968 yang terletak di Balikpapan. Perusahaan berencana akan menggunakan tanah tersebut untuk pembangunan proyek perumahan yang akan dijual kepada pelanggan.

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

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

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

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Uang muka	
Tanah	77.427.436.750
Kontraktor	13.645.924.442
Pematangan tanah	2.775.283.755
Lain-lain	10.682.332.882
Sub-jumlah	104.530.977.829

6. INVENTORIES (continued)

Land under Development

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

	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal		<i>Beginning balance</i>
Penambahan	2.617.865.968	<i>Addition</i>
Reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan (Catatan 10)	14.500.000.000	<i>Reclassification from land for development (Note 10)</i>
Reklasifikasi dari uang muka tanah (Catatan 7)	71.881.250.000	<i>Reclassification from advances for land (Note 7)</i>
Saldo akhir	88.999.115.968	Ending balance

As of March 31, 2024, the Group owns land under development covering an area of 31,295 square meters which amounting to Rp88,999,115,968 located in Balikpapan. The Company plans to use the land for the construction of housing projects which will be sold to its customers.

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

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

Based on the results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting year, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of March 31, 2024 and March 31, 2023.

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2023	
Uang muka		Advances
Tanah	77.427.436.750	<i>Land</i>
Kontraktor	22.344.128.515	<i>Contractor</i>
Pematangan tanah	7.187.614.928	<i>Land preparation</i>
Lain-lain	2.007.671.301	<i>Others</i>
Sub-jumlah	108.966.851.494	<i>Sub-total</i>

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

	31 Maret/ March 31, 2024
Biaya dibayar di muka	
Bunga	309.749.999
Asuransi	88.465.700
Sub-jumlah	398.215.699
Jumlah	104.929.193.528

Uang muka tanah

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

Perusahaan melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada 30 September 2021 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak terhitung 1 Oktober 2021 sampai dengan 30 September 2023. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, AKB telah menyerahkan tanah dengan luas 31.295 meter persegi senilai Rp88.999.115.968 kepada Perusahaan yang dicatat pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan (Catatan 6).

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

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

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES
(continued)

	31 Desember/ December 31, 2023	
		Prepaid expenses
	195.750.000	Interest
	126.274.826	Insurance
	322.024.826	Sub-total
	109.288.876.320	Total

Advance for Land

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

The Company extended the agreement with AKB on September 30, 2021 regarding cooperation in land procurement/acquisition for a period of 12 (twelve) months from October 1, 2021 to September 30, 2023. As of December 31, 2023, AKB has handed over land with an area of 31,295 square meters in the amount of Rp88,999,115,968 to the Company which was recorded as inventories - land for development (Note 6).

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

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

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

Uang muka tanah (lanjutan)

Berikut merupakan rincian uang muka tanah Perusahaan kepada AKB:

	<u>Jumlah/ Amount</u>
Pembayaran uang muka tanah 2020	152.316.750.000
Realisasi tanah tahun 2021	<u>(14.500.000.000)</u>
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2021	137.816.750.000
Penambahan tahun 2022	1.693.750.000
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2022	139.510.500.000
Realisasi tanah tahun 2023	<u>(71.881.250.000)</u>
Saldo uang muka tanah 31 Desember 2023 dan 31 Maret 2024	<u>67.629.250.000</u>

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

APB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Sampai dengan tanggal 31 Maret 2024, APB telah melakukan pembelian tanah seluas 12.406 meter persegi sebesar Rp559.440.000. SPB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi.

Uang muka kontraktor

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

Pada tanggal 21 April 2021, Perusahaan melakukan perubahan dalam perjanjian dengan SKU terkait dengan harga proyek yang sebelumnya Rp30.000.000.000 menjadi Rp60.000.000.000.

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

Advance for Land (continued)

Herewith the detail of the Company's land advance payment Company to AKB:

	<u>Jumlah/ Amount</u>
<i>Payment for advance of land in 2020</i>	<i>152.316.750.000</i>
<i>Land realized in 2021</i>	<i><u>(14.500.000.000)</u></i>
<i>Balance advance of land as of December 31, 2021</i>	<i>137.816.750.000</i>
<i>Addition in 2022</i>	<i>1.693.750.000</i>
<i>Balance advance of land as of December 31, 2022</i>	<i>139.510.500.000</i>
<i>Land realized in 2023</i>	<i><u>(71.881.250.000)</u></i>
<i>Balance advance of land as of December 31, 2023 and March 31, 2024</i>	<i><u>67.629.250.000</u></i>

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

APB, a direct subsidiary, acquired land in the Jonggol area, Bogor, West Java. As of March 31, 2024, APB has purchased land with an area of 12,406 square meters amounting to Rp559,440,000. APB recorded it as a down payment for land because land acquisition is still in the administrative process.

Contractor advances

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

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

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

Uang muka kontraktor (lanjutan)

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

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

Uang muka proyek

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

8. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Tanah	<u>105.493.000.000</u>

KNM, entitas anak langsung, memiliki properti investasi dengan luas sebesar 6.895 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir pada tahun 2024 sampai tahun 2034.

KNM memiliki hak pakai atas tanah di area properti investasi seluas 451 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Pakai dengan jangka waktu sampai dengan tahun 2031.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa pembaruan hak atas tanah kemungkinan besar tidak diperoleh, sehingga hak atas tanah tersebut disusutkan selama 20 (dua puluh) tahun sesuai dengan jangka waktu sertifikat (Catatan 2).

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)

Contractor advances (continued)

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

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

Advance for project

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

8. INVESTMENT PROPERTY

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2023	
	<u>105.493.000.000</u>	Land

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

KNM has land on right of use in the investment property area of 451 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta with legal rights in the form of a Right of Use Certificate with a period up to 2031.

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

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp105.493.000.000 yang ditentukan berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Herly Ariawan dan Rekan, penilai independen yang telah teregistrasi di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam laporannya No. 00002/2.0078-00/PI/03/0076/1/I/2024 tanggal 26 Januari 2023. Properti investasi berupa tanah yang dimiliki oleh KNM seluas 6.895 meter persegi dengan menggunakan nilai pasar.

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

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

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

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

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

8. INVESTMENT PROPERTY (continued)

The fair value of investment properties is Rp105,493,000,000 which is determined based on the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Herly Ariawan dan Rekan, independent appraisers who have been registered in Financial Services Authority ("OJK") in its report No. 00002/2.0078-00/PI/03/0076/1/I/2024 dated January 26, 2024. Investment property about a land which is owned by KNM covering an area 6,895 square meters using a market value.

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

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

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

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

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

9. ASET TETAP - NETO

Akun ini terdiri dari:

31 Maret / March 31, 2024						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ penyesuaian/ Adjustment/ reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
Kepermilikan langsung						Direct ownership
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	Landrights
Bangunan	4.362.940.875	-	-	-	4.362.940.875	Buildings
Peralatan kantor	2.075.578.066	37.826.997	-	-	2.113.405.063	Office equipment
Peralatan proyek	826.500.866	-	2.127.500	-	824.373.366	Project equipment
Kendaraan	2.966.495.454	-	-	-	2.966.495.454	Vehicles
Sub-jumlah	11.032.040.261	37.826.997	2.127.500	-	11.067.739.758	Sub-total
Aset hak-guna						Right-of-use asset
Ruang kantor	2.938.809.817	-	-	-	2.938.809.817	Office space
Jumlah harga perolehan	13.970.850.075	37.827.997	2.127.500	-	14.006.549.575	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Kepermilikan langsung						Direct ownership
Hak atas tanah	513.670.208	10.006.562	-	-	523.676.770	Landrights
Bangunan	761.774.180	109.073.523	-	-	870.847.703	Buildings
Peralatan kantor	1.571.081.323	60.953.369	-	-	1.632.034.692	Office equipment
Peralatan proyek	488.565.455	66.464.356	-	-	555.029.811	Project equipment
Kendaraan	619.026.108	40.465.657	-	-	659.491.765	Vehicles
Sub-jumlah	3.954.117.274	286.963.467	-	-	4.241.080.741	Sub-total
Aset hak-guna						Right-of-use asset
Ruang kantor	2.326.081.362	182.397.248	-	-	2.508.478.610	Office space
Jumlah akumulasi penyusutan	6.280.198.636	469.360.715	-	-	6.749.559.351	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	7.690.651.438				7.256.990.224	Net book value

9. FIXED ASSETS - NET

This account consists of:

31 Desember / December 31, 2023						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ penyesuaian/ Adjustment/ reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
Kepermilikan langsung						Direct ownership
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	Landrights
Bangunan	922.468.793	-	-	3.440.472.079	4.362.940.875	Buildings
Peralatan kantor	1.941.263.225	134.314.841	-	-	2.075.578.066	Office equipment
Peralatan proyek	785.423.116	41.077.750	-	-	826.500.866	Project equipment
Kendaraan	968.495.454	2.000.000.000	-	-	2.966.495.454	Vehicles
Sub-jumlah	5.416.175.588	2.175.392.591	-	3.440.472.079	11.032.040.261	Sub-total
Aset hak-guna						Right-of-use asset
Ruang kantor	3.146.414.074	-	-	(207.604.257)	2.938.809.817	Office space
Jumlah harga perolehan	8.562.589.662	2.175.392.591	-	3.232.867.822	13.970.850.075	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Kepermilikan langsung						Direct ownership
Hak atas tanah	473.643.958	40.026.250	-	-	513.670.208	Landrights
Bangunan	325.480.093	436.294.087	-	-	761.774.180	Buildings
Peralatan kantor	1.241.742.733	329.338.590	-	-	1.571.081.323	Office equipment
Peralatan proyek	350.343.213	138.222.242	-	-	488.565.455	Project equipment
Kendaraan	308.689.253	310.336.855	-	-	619.026.108	Vehicles
Sub-jumlah	2.699.899.250	1.254.218.024	-	-	3.954.117.274	Sub-total
Aset hak-guna						Right-of-use asset
Ruang kantor	1.453.944.224	872.137.139	-	-	2.326.081.362	Office space
Jumlah akumulasi penyusutan	4.153.843.474	2.126.355.163	-	-	6.280.198.636	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	4.408.746.188				7.690.651.438	Net book value

9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp461.481.650 dan Rp2.126.355.163 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 25).

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, hak atas tanah merupakan hak pakai atas tanah yang terletak di area properti investasi yang dimiliki oleh KNM, entitas anak. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa pembaruan hak atas tanah kemungkinan besar tidak diperoleh, sehingga hak atas tanah tersebut disusutkan selama 20 (dua puluh) tahun sesuai dengan jangka waktu sertifikat.

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

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara dalam Grup dan tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan masing-masing adalah sebesar Rp732.385.697 dan Rp510.076.945.

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

10. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Tanah yang belum dikembangkan	60.787.360.000
Bea perolehan tanah dan perijinan	241.368.000
Jumlah	61.028.728.000

9. FIXED ASSETS - NET (continued)

Depreciation expenses for the years ended March 31, 2024 and December 31, 2023 amounted to Rp461.481.650 and Rp2,126,355,163, respectively, were charged as part of general and administrative expenses (Note 25).

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 landrights are rights of use on land located in the investment property area owned by KNM, a subsidiary. The Group's management believes that renewal of the landrights is most likely not obtained, so the landrights are depreciated for 20 (twenty) years in accordance with the term of the certificate.

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

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 there were no fixed assets that were not temporarily used in the Group and there were no fixed assets that were stopped from active use and were not classified as available-for-sale.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to Rp732.385.697 and Rp510,076,945, respectively.

Based on a review of the amount of assets that can be recovered, the Group's management believes that there were no events or changes in circumstances that might give rise to an indication of the impairment of fixed assets as of March 31, 2024 and December 31, 2023 respectively.

10. LAND FOR DEVELOPMENT

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2023	
	60.787.360.000	Land for development
	241.368.000	Land acquisition and permit
Total	61.028.728.000	Total

10. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN
(lanjutan)

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

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

APB, entitas anak langsung, memiliki tanah seluas 628.863 meter persegi sebesar Rp25.158.520.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan hak legal berupa Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada APB sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 tanggal 24 Januari 1995. Tanah seluas 73.060 meter persegi telah menjadi sertifikat hak guna bangunan ("SHGB") atas nama APB, sedangkan sisanya seluas 16.191 meter persegi masih dalam proses sertifikasi hingga Laporan Keuangan Interim ini diterbitkan.

11. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
PT Downstream Indonesia	108.728.242
Lain-lain	73.119.433
Jumlah	181.847.675

10. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

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

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

APB, a direct subsidiary has a land of 628,863 square meters of Rp25,158,520,000 located in Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Landrights from the landowner to APB as stipulated in the Decree of the Head of Office Bogor Regency Land No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 dated January 24, 1995. Land area of 73,060 square meters has become a building use rights certificate ("SHGB") on behalf of the APB, while the remaining area of 16,191 square meters is still under the certification process until this consolidated financial statement issued.

11. TRADE PAYABLES

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2023	
	99.401.292	PT Downstream Indonesia
	44.468.992	Others
Jumlah	143.870.284	Total

11. UTANG USAHA (lanjutan)

Analisa umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Lancar	171.192.699	51.578.940	Current
Jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	-	65.212.646	1-30 days
31-60 hari	-	300.000	31-60 days
61-90 hari	-	-	61-90 days
Lebih dari 90 hari	10.654.976	26.778.698	More than 90 days
Jumlah	181.847.675	143.870.284	Total

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

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 all trade payables represent the Group's payables to third parties suppliers in Rupiah.

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

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

12. UTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Pihak ketiga	150.875.359	109.158.493	Third parties
Pihak berelasi (Catatan 29)	-	120.886.068	Related parties (Note 29)
Jumlah	150.875.359	230.044.561	Total

12. NON-TRADE PAYABLES

This account consists of:

13. PERPAJAKAN

a. Utang pajak

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Pajak pertambahan nilai	413.382.798	507.375.328	Value-added tax
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pasal 21	127.713.279	166.714.841	Article 21
Pasal 4(2)	70.123.314	93.509.468	Article 4(2)
Pasal 23	1.972.538	344.197	Article 23
Pasal 29	22.149.380	22.149.380	Article 29
Jumlah	635.341.309	790.093.214	Total

13. TAXATION

a. Taxes payable

This account consists of:

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Pajak tangguhan

Grup tidak menghitung pajak tangguhan karena dikenakan pajak final.

c. Surat ketetapan pajak

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

d. Pengampunan pajak

Pada tanggal 13 Oktober 2016, Perusahaan sebagai Entitas Induk, menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dari kantor pajak. Melalui pengampunan pajak tersebut, Perusahaan mengakui uang tunai sebesar Rp102.099.450 sebagai tambahan modal disetor (Catatan 21).

14. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Jasa tenaga ahli	190.430.000
Bunga	48.340.000
Sewa	-
Lain-lain	48.343.687
Jumlah	287.113.687

15. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini merupakan uang muka dari pelanggan atas penjualan unit proyek *Green Valley* dan *The Green Condovilla*. Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, uang muka pelanggan masing-masing sebesar Rp18.778.219.973 dan Rp15.242.585.249.

13. TAXATION (continued)

b. Deferred tax

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

c. Tax assessment letters

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

d. Tax amnesty

On October 13, 2016, the Company as Parent Entity, received Tax Amnesty Certificate No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 from the tax office. Through the tax amnesty, the Company recognized cash amounted to Rp102,099,450 as additional paid-in capital (Note 21).

14. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2023	
219.290.000		Professional services
48.340.000		Interest
15.670.710		Rent
48.343.687		Others
331.644.397		Total

15. ADVANCES FROM CUSTOMERS

This account represents advances from customers from sales of unit of *Green Valley* and *The Green Condovilla* project. As of March 31, 2024 and December 31, 2023 advances from customers amounting to Rp18.778.219.973 and Rp15,242,585,249, respectively.

16. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.920.000.000	24.170.000.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(9.000.000.000)</u>
Bagian jangka panjang	<u>15.170.000.000</u>	<u>15.170.000.000</u>

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

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

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

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

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

16. BANK LOAN

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk	21.920.000.000	24.170.000.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(9.000.000.000)</u>
Bagian jangka panjang	<u>15.170.000.000</u>	<u>15.170.000.000</u>

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

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

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

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

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

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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

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

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

Pada tahun 2021, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/335/R tanggal 15 Juni 2021, dimana maksimum kredit diturunkan menjadi Rp37.900.000.000 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 28 Maret 2021 sampai dengan 27 Maret 2023. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

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

16. BANK LOAN (continued)

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

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

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

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

In 2021, The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/335/R dated June 15, 2021, whereby the maximum credit was reduced to Rp37,900,000,000 with a term of 12 (twelve) months from March 28, 2021 to March 27, 2023. The interest rate is 12.00% per annum.

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

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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

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

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

16. BANK LOAN (continued)

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

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

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

- Enter into a merger, or consolidate with another company.
- Conducting acquisition/takeover of assets which belong to third parties.
- Changing the composition of management, Directors, Commissioners and shareholders of the Company's shareholders.
- Investing, investing in capital or taking over shares in other companies.
- Allow other parties to use the Company to support other parties' business activities.
- Change the form or legal status of the Company, amend the Articles of Association (except increase the Company's capital), transfer the Company's shares or shares either between shareholders or to other parties.

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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

7. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI.
8. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
9. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk penerbitan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
10. Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.
11. Mengikat diri sebagai penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk atau maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
12. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
13. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
14. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
15. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
16. Mengubah bidang usaha.
17. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
18. Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar.
19. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

16. BANK LOAN (continued)

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

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

- 7. Paying off all or part of the Company's debts to shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as subordinated loans of BNI.*
- 8. Give loans to anyone, including shareholders, except if the loan is given in the context of a commercial transaction that is directly related to their business.*
- 9. Receiving loans from other parties (including the issuance of bonds), except if the loan is received in the context of a commercial transaction directly related to their business.*
- 10. Take a lease from a leasing company.*
- 11. Binding oneself as guarantor (Borg), guaranteeing assets in any form or purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the Company to BNI) to other parties.*
- 12. Selling and/or renting out assets or collateral goods.*
- 13. Disband the Company and request bankruptcy.*
- 14. Use Company funds for non-business purposes financed with credit facilities from BNI.*
- 15. Mortgaging or otherwise insuring the Company's shares to any party.*
- 16. Changing business activities.*
- 17. Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.*
- 18. Making agreements and unnatural transactions.*
- 19. Submit or transfer all or part of the Company rights and/or obligations arising under the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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

20. Fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) atau penggunaannya kurang optimal dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BNI (*unconditionally cancelled at any time*), demikian pula apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet dan atau apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit ("BMPK").

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

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

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 atas fasilitas pinjaman tersebut masing-masing adalah sebesar Rp2.250.000.000 dan Rp9.000.000.000.

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

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

16. BANK LOAN (continued)

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

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

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

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

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

The loan repayments for the years ended March 31, 2024 and March 31, 2023 for the loan facilities amounted to Rp2.250.000.000 and Rp9,000,000,000, respectively.

17. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY

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

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

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

	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
Tingkat diskonto	7,30%	6,90%	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	<i>Salary increase rate</i>
Tabel mortalitas	TMI IV	TMI-IV	<i>Mortality table</i>
Usia pensiun normal		56 Tahun/ Years	<i>Normal retirement age</i>

Rincian beban imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
Beban jasa kini	-	316.918.030	<i>Current service cost</i>
Beban bunga	-	78.851.530	<i>Interest cost</i>
Biaya jasa lalu	-	-	<i>Past service cost</i>
Jumlah	-	395.769.560	Total

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
Saldo awal	1.403.583.067	1.065.561.213	<i>Beginning balance</i>
Beban imbalan pasca kerja (Catatan 25)	-	395.769.560	<i>Post-employment benefits expense (Note 25)</i>
Kerugian komprehensif lain	-	9.752.294	<i>Other comprehensive loss</i>
Sub-jumlah	1.403.583.067	1.471.083.067	<i>Sub-total</i>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(67.500.000)</u>	<u>(67.500.000)</u>	<i>Less current Maturities</i>
Bagian jangka panjang	<u>1.403.583.067</u>	<u>1.403.583.067</u>	Long-term portion

17. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY (continued)

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

Details of post-employment benefits expense were as follows:

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

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

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

	31 Maret/ March 31, 2024		31 Desember/ December 31, 2023		
	Liabilitas Imbalan Pasca Kerja/ Post- Employment Benefits Liabilities	Beban Jasa Kini/ Current Service Cost	Liabilitas Imbalan Pasca Kerja/ Post-Employment Benefits Liabilities	Beban Jasa Kini/ Current Service Cost	
Penurunan tingkat diskonto 1%	632.026.596	188.561.320	1.185.752.839	317.787.953	Discount rate decrease 1%
Penurunan tingkat kenaikan gaji 1%	510.080.635	148.624.733	956.024.204	251.625.413	Salary increment rate decrease 1%
Peningkatan tingkat diskonto 1%	513.349.225	148.973.247	963.059.245	251.994.837	Discount rate increase 1%
Peningkatan tingkat kenaikan gaji 1%	635.189.955	188.561.320	1.192.475.765	317.974.953	Salary increment rate increase 1%

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Maret 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Dalam jangka waktu 12 bulan	67.500.000	67.500.000	Within the next 12 months
Antara 1 tahun dan 5 tahun	112.303.475	112.303.475	Between 1 year to 5 years
Antara 5 tahun dan 10 tahun	5.983.024.730	5.983.024.730	Between 5 years to 10 years
Lebih dari 10 tahun	19.742.888.782	19.742.888.782	More than 10 years
Jumlah	25.905.716.987	25.905.716.987	Total

18. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
PT BCA Finance	870.897.049	991.147.249	PT BCA Finance
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(252.290.359)	(372.540.559)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	618.606.690	618.606.690	Long-term portion

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

17. POST EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY (continued)

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

The maturity profile of post-employment benefits liability as of March 31, 2024 and March 31, 2023 are as follows:

18. CONSUMER FINANCING PAYABLES

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

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

19. LIABILITAS SEWA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Sewa	464.170.016	647.215.070	Lease
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(464.170.016)	(647.215.070)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	-	-	Long-term portion

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

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

Mutasi liabilitas sewa Grup adalah sebagai berikut:

The movements of Group's lease liabilities were as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal	647.215.070	1.792.051.237	Beginning balance
Penyesuaian	(15.670.710)	17.185.614	Adjustment
Modifikasi sewa	-	(207.604.257)	Lease modification
Pembayaran	(198,715,764)	(954.417.524)	Payment
Saldo akhir	464.170.016	647.215.070	Ending balance

20. MODAL SAHAM

Berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 adalah sebagai berikut:

20. SHARE CAPITAL

Based on the report from Stock Administration Bureau, the detail of the Company's shares ownership as of March 31, 2024 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Visi Kota Indonesia	79.315.334.000	55,47%	1.586.306.680.000	PT Visi Kota Indonesia
Masyarakat	63.684.718.060	44,53%	1.273.694.361.200	Public
Jumlah	143.000.052.060	100,00%	2.860.001.041.200	Total

Perubahan jumlah saham beredar adalah sebagai berikut :

The changes in the number of share outstanding is as follows :

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

20. MODAL SAHAM (lanjutan)

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

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	44,98%	79.315.334.000	PT Visi Kota Indonesia
Masyarakat	3.184.235.903	44,53%	63.684.718.060	Public
Jumlah	7.150.002.603	100,00%	143.000.052.060	Total

20. SHARE CAPITAL (continued)

The detail of the Company's shares ownership as of December 31, 2023 was as follows:

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	Jumlah/ Amount	
Pengampunan pajak (Catatan 13f)	102.099.450	Tax amnesty (Note 13f)
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham	172.000.000.000	Additional paid-in capital related to Initial Public Offering of shares
Biaya emisi terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham	(3.203.967.049)	Emission costs related to Initial Public Offering of shares
Jumlah	168.898.132.401	Total
Pelaksanaan waran seri I	11.130	Warrant series I exercise
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	168.898.143.531	Balance as of December 31, 2020
Pelaksanaan waran seri I	147.315	Warrant series I exercise
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	168.898.290.846	Balance as of December 31, 2021
Pelaksanaan waran seri I	19.110	Warrant series I exercise
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	168.898.309.956	Balance as of December 31, 2022
Pelaksanaan waran seri I	95.760	Warrant series I exercise
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	168.898.405.716	Balance as of December 31, 2023
Pelaksanaan waran seri I	0	Warrant series I exercise
Saldo pada tanggal 31 Maret 2024	168.898.405.716	Balance as of March 31, 2024

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET

Details of additional paid-in capital are as follows:

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

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

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

The excess amount received from the stock issuance over its nominal value amounting to Rp168,796,032,951 was recorded in the "Additional Paid-in Capital - Nets" account.

22. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
Penjualan rusunami	7.000.721.996	5.004.853.015
Penjualan ruko	-	865.454.545
Penjualan perumahan	-	2.260.270.270
Pendapatan pengelolaan lingkungan	607.238.254-	446.312.453
Retur Penjualan	-	(819.090.909)
Jumlah	<u>7.607.960.250</u>	<u>7.757.799.374</u>

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Maret 2023, secara kumulatif masing-masing jumlah unit yang telah terjual dan sudah serah terima adalah sebanyak 28 unit dan 853 unit.

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

Seluruh pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

23. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
Penjualan rusunami, ruko dan perumahan (Catatan 6)	5.870.262.459	3.979.304.769
Pendapatan pengelolaan lingkungan	279.802.833	315.048.353
Jumlah	<u>6.150.065.292</u>	<u>4.294.353.122</u>

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

Seluruh beban pokok pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

22. REVENUES

The details of revenues were as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
	5.004.853.015	5.004.853.015
	865.454.545	865.454.545
	2.260.270.270	2.260.270.270
	446.312.453	446.312.453
	(819.090.909)	(819.090.909)
Total	<u>7.757.799.374</u>	<u>7.757.799.374</u>

As of March 31, 2024 and March 31, 2023, 28 units and 853 units have been sold and received by the customers cumulatively and respectively.

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

All of revenues were made to third parties.

23. COST OF REVENUES

The detail of cost of revenues is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
	3.979.304.769	3.979.304.769
	315.048.353	315.048.353
Total	<u>4.294.353.122</u>	<u>4.294.353.122</u>

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

All of cost of revenues were made to third parties.

24. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Iklan, reklame dan promosi	478.513.237
Komisi penjualan	435.615.130
Pameran	393.406.956
Jumlah	1.307.535.323

24. SELLING AND MARKETING EXPENSES

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2023	
	407.096.297	Advertising, billboards and promotions
	168.685.933	Sales commissions
	113.850.940	Exhibition
Jumlah	689.633.170	Total

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Gaji dan tunjangan	3.539.491.032
Perlengkapan kantor	665.198.322
Penyusutan (Catatan 9)	469.106.866
Jasa tenaga ahli	202.351.352
Listrik dan air	171.208.093
Perjalanan dinas	132.289.583
Pajak dan retribusi	62.375.283
Sumbangan	53.503.590
Sewa	52.608.627
Perbaikan dan pemeliharaan	48.927.494
Asuransi	37.809.126
Telepon dan internet	11.960.666
Lain-lain	5.441
Jumlah	5.446.835.475

25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2023	
	1.499.372.291	Salaries and allowance
	132.527.208	Office supplies
	352.591.906	Depreciation (Note 9)
	5.628.205	Professional services
	188.211.078	Electricity and water
	125.550.599	Business trips
	54.550.979	Taxes and retribution
	11.906.386	Donation
	18.507.809	Rent
	36.937.398	Repair and maintenance
	13.063.215	Insurance
	14.205.854	Telephone and internet
	-	Others
Jumlah	2.453.052.928	Total

26. PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Penghasilan dari denda dan pembatalan	421.370.617
Pemulihan penyisihan piutang	687.462.131
Beban lainnya	-
Jumlah - neto	1.108.832.748

26. OTHER INCOME - NET

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2023	
	267.320.756	Income from fines and cancellation
	-	Recoverable of allowance for receivables
	(25.321.198)	Other expenses
Jumlah - neto	241.999.558	Total - net

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim
31 Maret 2024 (Tidak Diaudit) Dan
31 Desember 2023 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir
31 Maret 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
*Notes to The Interim Consolidated Financial
Statements*
*March 31, 2024 (Unaudited) and
December 31, 2023 (Audited)*
*And For Three Months Period Ended
March 31, 2024 And 2023 (Unaudited)*
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. PENGHASILAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Beban jasa giro	<u>80.719.530</u>

28. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
Beban bunga liabilitas sewa dan pembiayaan konsumen	32.772.758
Administrasi bank	24.956.618
Jumlah	<u>57.729.376</u>

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi-transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

	Saldo/ Balance		Persentase terhadap Saldo Liabilitas yang Bersangkutan/ Percentage to Balance of Liabilities Concerned	
	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Utang non-usaha				
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	-	109.542.869	0,00%	0,25%
PT Batam Mulya Propertindo	-	11.343.199	0,00%	0,02%
Jumlah	-	<u>120.886.068</u>	-	<u>0,27%</u>
Liabilitas sewa				
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	271.088.079	384.874.940	0,60%	0,87%
PT Batam Mulya Propertindo	193.081.937	262.340.130	0,43%	0,59%
Jumlah	<u>464.170.016</u>	<u>647.215.070</u>	<u>1,03%</u>	<u>1,46%</u>

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi/ Related parties
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk
PT Batam Mulya Propertindo

Sifat hubungan/ Nature of relationship
Entitas di bawah pengendalian yang sama/ <i>Entity under common control</i>
Entitas di bawah pengendalian yang sama/ <i>Entity under common control</i>

Transaksi/ Transactions
Utang non-usaha, liabilitas sewa/ <i>Non-trade payables, lease liabilities</i>
Utang non-usaha, liabilitas sewa/ <i>Non-trade payables, lease liabilities</i>

27. FINANCE INCOME

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2023
Beban jasa giro	<u>9.027.702</u>

Interest current accounts

28. FINANCE COSTS

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2023
Beban bunga liabilitas sewa dan pembiayaan konsumen	7.835.840
Administrasi bank	11.754.196
Jumlah	<u>19.590.036</u>

*Interest expense on lease liabilities and consumer financing
Bank administration
Total*

29. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The Group did transactions with related parties. The transactions were as follows:

	Saldo/ Balance		Persentase terhadap Saldo Liabilitas yang Bersangkutan/ Percentage to Balance of Liabilities Concerned	
	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Non-trade payables				
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	-	109.542.869	0,00%	0,25%
PT Batam Mulya Propertindo	-	11.343.199	0,00%	0,02%
Total	-	<u>120.886.068</u>	-	<u>0,27%</u>
Lease liabilities				
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	271.088.079	384.874.940	0,60%	0,87%
PT Batam Mulya Propertindo	193.081.937	262.340.130	0,43%	0,59%
Total	<u>464.170.016</u>	<u>647.215.070</u>	<u>1,03%</u>	<u>1,46%</u>

The nature of relationships with related parties were as follows:

30. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Aset keuangan		
Kas dan bank	16.949.792.865	16.949.792.865
Piutang usaha - neto	17.340.751.042	17.340.751.042
Piutang non-usaha - neto	2.704.425.688	2.704.425.688
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	39.375.000	39.375.000
Jumlah aset keuangan	37.034.344.595	37.034.344.595
Liabilitas keuangan		
Utang usaha	213.189.095	213.189.095
Utang non-usaha	150.875.359	150.875.359
Biaya yang masih harus dibayar	287.113.687	287.113.687
Utang pembiayaan konsumen	618.606.690	618.606.690
Utang bank	6.750.000.000	6.750.000.000
Liabilitas sewa	464.170.016	464.170.016
Utang deposit	225.207.581	225.207.581
Jumlah liabilitas keuangan	8.709.162.428	8.709.162.428

	31 Desember/December 31, 2023	
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Aset keuangan		
Kas dan bank	14.235.799.771	14.235.799.771
Piutang usaha - neto	18.241.377.371	18.241.377.371
Piutang non-usaha - neto	2.723.189.436	2.723.189.436
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	39.375.000	39.375.000
Jumlah aset keuangan	35.239.741.578	35.239.741.578
Liabilitas keuangan		
Utang usaha	143.870.284	143.870.284
Utang non-usaha	230.044.561	230.044.561
Biaya yang masih harus dibayar	331.644.397	331.644.397
Utang pembiayaan konsumen	991.147.249	991.147.249
Utang bank	24.170.000.000	24.170.000.000
Liabilitas sewa	647.215.070	647.215.070
Utang deposit	216.478.299	216.478.299
Jumlah liabilitas keuangan	26.730.399.860	26.730.399.860

30. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

Financial assets
Cash and banks
Trade receivables - net
Non-trade receivables - net
Other non-current assets - rent deposit
Total financial assets
Financial liabilities
Trade payables
Non-trade payables
Accrued expenses
Consumer financing payable
Bank loan
Lease liabilities
Deposit payables
Total financial liabilities

Financial assets
Cash and banks
Trade receivables - net
Non-trade receivables - net
Other non-current assets - rent deposit
Total financial assets
Financial liabilities
Trade payables
Non-trade payables
Accrued expenses
Consumer financing payable
Bank loan
Lease liabilities
Deposit payables
Total financial liabilities

30. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

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

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

31. (RUGI) LABA PER SAHAM DASAR

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
(Rugi) laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	(4.388.127.708)	203.565.281
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	7.150.002.346	7.150.001.613
(Rugi) laba per saham	(0,61)	0.02

Perusahaan tidak memiliki efek yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Maret 2023.

32. SEGMENT OPERASI

	31 Maret/ March 31, 2024			
	Pengembang/ Developer	Kegiatan Pengelolaan/ Estate Management	Jumlah/ Total	
PENDAPATAN	7.000.721.996	607.238.254	7.607.960.250	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(5.870.262.459)	(279.802.833)	(6.150.065.292)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	1.130.459.537	327.435.421	1.457.894.958	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	(1.306.803.323)	(732.000)	(1.307.535.323)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(5.077.670.968)	(369.164.507)	(5.446.835.475)	General and administrative expenses
RUGI USAHA	(5.254.014.754)	(42.461.086)	(5.296.475.840)	LOSS FROM OPERATIONS

30. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

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

31. BASIC (LOSS) EARNING PER SHARES

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
Net (loss) profit attributable to the Company	(4.388.127.708)	203.565.281
Weighted average number of outstanding ordinary shares	7.150.002.346	7.150.001.613
(Loss) earnings per share	(0,61)	0.02

The Company has no dilutive effects as of March 31, 2024 and March 31, 2023.

32. OPERATING SEGMENT

	31 Maret/ March 31, 2024			
	Pengembang/ Developer	Kegiatan Pengelolaan/ Estate Management	Jumlah/ Total	
PENDAPATAN	7.000.721.996	607.238.254	7.607.960.250	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(5.870.262.459)	(279.802.833)	(6.150.065.292)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	1.130.459.537	327.435.421	1.457.894.958	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	(1.306.803.323)	(732.000)	(1.307.535.323)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(5.077.670.968)	(369.164.507)	(5.446.835.475)	General and administrative expenses
RUGI USAHA	(5.254.014.754)	(42.461.086)	(5.296.475.840)	LOSS FROM OPERATIONS

32. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

32. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Maret/ March 31, 2024			
	Pengembang/ Developer	Kegiatan Pengelolaan/ Estate Management	Jumlah/ Total	
Penghasilan lain-lain - neto	1.094.490.493	14.342.255	1.108.832.748	Other income - net
Penghasilan keuangan	80.409.929	309.599	80.719.530	Finance income
Beban keuangan	(52.392.684)	(5.336.692)	(57.729.376)	Finance cost
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(4.131.507.016)	(33.145.924)	(4.164.652.938)	LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(224.119.478)	-	(224.119.478)	Final tax
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(4.355.626.494)	(33.145.924)	(4.388.772.416)	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-	-	INCOME TAX EXPENSES
RUGI NETO TAHUN BERJALAN	(4.355.626.494)	(33.145.924)	(4.388.772.416)	NET LOSS FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA				OTHER INFORMATIONS
Aset segmen				Segment assets
Liabilitas segmen				Segment liabilities
Penyusutan				Depreciation
	31 Maret/ March 31, 2023			
	Pengembang/ Developer	Kegiatan Pengelolaan/ Estate Management	Jumlah/ Total	
PENDAPATAN	7.311.486.922	446.312.452	7.757.799.374	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(3.979.304.769)	(315.048.353)	(4.294.353.122)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	3.332.182.153	131.264.099	3.463.446.252	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	(678.697.170)	(10.936.000)	(689.633.170)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(2.282.138.584)	(170.914.344)	(2.453.052.928)	General and administrative expenses
LABA USAHA	371.346.399	(50.586.245)	320.760.154	PROFIT FROM OPERATIONS
Penghasilan lain-lain - neto	229.555.743	12.443.815	241.999.558	Other income - net
Penghasilan keuangan	8.610.906	416.796	9.027.702	Finance income
Beban keuangan	(15.290.757)	(4.299.279)	(19.590.036)	Finance cost
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	594.222.291	(42.024.913)	552.197.378	PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(349.323.201)	-	(349.323.201)	Final tax
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	244.899.090	(42.024.913)	202.874.177	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-	-	INCOME TAX EXPENSES
RUGI NETO TAHUN BERJALAN	244.899.090	(42.024.913)	202.874.177	NET LOSS FOR THE YEAR

33. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
KNM	78.891.228	79.280.183	KNM
APB	24.117.909	21.561.426	APB
SPB	21.212.845	24.510.196	SPB
Jumlah	124.221.982	125.351.805	Total

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
KNM	(15.219)	(18.336)	KNM
APB	(2.582)	(2.369)	APB
SPB	(626.908)	(670.399)	SPB
Jumlah	(644.708)	(691.104)	Total

Mutasi kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Saldo awal	124.866.690	126.042.910	Beginning balance
Modal saham atas kepemilikan non-pengendali			Share capital of non-controlling interest
(Rugi) laba neto tahun berjalan	(644.708)	(691.104)	Net (loss) income for the year
Saldo akhir	124.221.982	125.351.805	Ending balance

34. SALDO LABA DICADANGKAN DAN DIVIDEN TUNAI

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

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

33. NON-CONTROLLING INTEREST

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
KNM	78.891.228	79.280.183	KNM
APB	24.117.909	21.561.426	APB
SPB	21.212.845	24.510.196	SPB
Jumlah	124.221.982	125.351.805	Total

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
KNM	(15.219)	(18.336)	KNM
APB	(2.582)	(2.369)	APB
SPB	(626.908)	(670.399)	SPB
Jumlah	(644.708)	(691.104)	Total

The movement of non-controlling interests were as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Saldo awal	124.866.690	126.042.910	Beginning balance
Modal saham atas kepemilikan non-pengendali			Share capital of non-controlling interest
(Rugi) laba neto tahun berjalan	(644.708)	(691.104)	Net (loss) income for the year
Saldo akhir	124.221.982	125.351.805	Ending balance

34. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS AND CASH DIVIDEND

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

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

34. SALDO LABA DICADANGKAN DAN DIVIDEN TUNAI (lanjutan)

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

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, total saldo laba dicadangkan masing-masing adalah sebesar Rp1.050.000.000. Perusahaan masih belum memenuhi pembentukan cadangan umum minimal 20% dari jumlah modal Perusahaan yang ditempatkan dan di setor penuh.

Dividen tunai

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 7 Juli 2022, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai untuk tahun buku 2021 sebesar Rp786.500.186.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

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

Risiko kredit

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

34. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS AND CASH DIVIDEND (continued)

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

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the total of appropriated retained earnings amounted to Rp1,050,000,000, respectively. The Company still has not fulfilled the establishment of a general reserve of at least 20% of the Company's issued and fully paid capital.

Cash dividend

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated July 7, 2022, the shareholders of the Company approved to distribute cash dividend for 2021 amounting to Rp786,500,186.

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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

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

Credit risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties which fail to fulfill their contractual obligations. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk. The group controls credit risk by selling to other parties with credibility, establishing verification policies, authorizing customer transactions, requesting advances from customers, and periodically monitoring the collectibility of receivables to reduce of bad debt receivables.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

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

	31 Maret/ March 31, 2024
Kas dan bank	16.949.792.865
Piutang usaha	17.340.751.042
Piutang non-usaha	2.704.425.688
Aset tidak lancar lainnya - deposit sewa	39.375.000
Jumlah	37.034.344.595

Risiko likuiditas

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

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

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

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

	31 Maret/ March 31, 2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang usaha	181.847.675	-	181.847.675	Trade payables
Utang non-usaha	150.875.359	-	150.875.359	Non-trade payables
Biaya yang masih harus dibayar	287.113.687	-	287.113.687	Accrued expenses
Utang bank	6.750.000.000	15.170.000.000	21.920.000.000	Bank loan
Liabilitas sewa	464.170.016	-	464.170.016	Lease liabilities
Utang pembiayaan konsumen	252.290.359	618.606.690	870.897.049	Consumer financing payable
Utang deposit		225.207.581	225.207.581	Deposit payable
Jumlah	8.086.297.096	16.013.814.271	24.100.111.367	Total

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

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

	31 Desember/ December 31, 2023	
	14.235.799.771	Cash and banks
	18.241.377.371	Trade receivables
	2.723.189.436	Non-trade receivables
	39.375.000	Other non-current asset - rent deposit
Total	35.239.741.578	

Liquidity risk

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

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

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

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

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Risiko likuiditas (lanjutan)

Liquidity risk (continued)

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

Risiko tingkat suku bunga

Interest rate risk

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan kas dan bank, liabilitas sewa, utang pembiayaan konsumen dan utang bank.

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

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

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

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

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

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

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

	31 Maret/ March 31, 2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang bank	6.750.000.000	15.170.000.000	21.290.000.000	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	252.290.359	618.606.690	870.897.049	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	464.170.016	-	464.170.016	Lease liabilities
Jumlah	7.466.460.375	15.788.606.690	23.255.067.065	Total

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko tingkat suku bunga (lanjutan)

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

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

Pengelolaan modal

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

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023.

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

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Interest rate risk (continued)

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

Capital management

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

The Group manages the capital structure and makes adjustments, if necessary, based on changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Group can adjust dividend payments to shareholders, issue new shares or seek funding through loans. There were no changes in objectives, policies or processes during the years ended March 31, 2024 and December 31, 2023.

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

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

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

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
Penambahan aset tetap	-	-

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

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

Additional of fixed assets

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

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

	<u>1 Januari 2024/ January 1, 2024</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flow</u>	<u>Transaksi non kas/ Non-cash transactions</u>	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	
Utang non-usaha					Non-trade payables
Pihak berelasi	120.886.068	(120.886.068)		-	Related parties
Utang bank	24.170.000.000	(2.250.000.000)	-	21.920.000.000	Bank loans
Liabilitas sewa	647.215.070	(198.715.764)	(15.670.710)	464.170.016	Lease liabilities
Utang pembiayaan konsumen	991.147.249	120.250.200	-	870.897.049	Consumer financing payable
Hasil pelaksanaan Waran	114.000	-	-	114.000	Proceeds in exercise of Warrant
	<u>1 Januari 2023/ January 1, 2023</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flow</u>	<u>Transaksi non kas/ Non-cash transactions</u>	<u>31 Maret 2023/ March 31, 2023</u>	
Utang non-usaha					Non-trade payables
Pihak berelasi	30.057.600	(23.828.119)	-	11.996.777	Related parties
Utang bank	33.170.000.000	(2.250.000.000)	-	30.920.000.000	Bank loans
Liabilitas sewa	1.792.051.237	(269.871.858)	-	1.522.179.379	Lease liabilities
Utang pembiayaan konsumen	296.738.831	(59.440.840)	-	237.297.991	Consumer financing payable
Hasil pelaksanaan Waran	22.750	2.250	-	25.000	Proceeds in exercise of Warrant

37. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

- a. Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian beli kembali dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016. Perjanjian tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan Perjanjian Fasilitas BNI Griya No. 221/SLN/PKS/2016 ditetapkan bahwa pencairan BNI Griya dapat dilakukan dengan kondisi rumah belum selesai dibangun, sertifikat induk belum dipecah menjadi sertifikat pecahan atas nama penjamin, dan Akta Jual Beli ("AJB") dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan ("APHT") belum ditandatangani. Untuk menjamin pemberian BNI Griya yang telah dicairkan dalam kondisi sebagaimana dimaksud tersebut, Perusahaan memberikan jaminan kepada BNI akan mengambil alih seluruh kewajiban debitur penerima fasilitas BNI Griya kepada BNI dengan cara melakukan pembayaran kewajiban debitur sebesar sisa kredit debitur tersebut kepada BNI (*buy back guarantee*). Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian sampai dengan seluruh kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian tersebut berakhir.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

- a. On October 4, 2016, the Company entered into a buy back guarantee agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016. The agreement described that based on BNI Griya Facility Agreement No. 221/SLN/PKS/2016 stipulates that disbursement of BNI Griya can be done with the condition of the house not yet completed, the master certificate has not been split into each certificate in the name of the guarantor, and the Sale and Purchase Deed ("AJB") and Power of Attorney Imposing Mortgage Rights ("SKMHT") or Deed Imposition of Mortgage Right ("APHT") has not been signed. To guarantee the disbursement of BNI Griya in the aforementioned conditions the Company guarantees that BNI will take over all debtors liability in which financing through BNI Griya facilities to BNI by paying the outstanding debtor obligations and also pay the remaining debtor obligations to BNI (*buy back guarantee*). The agreement is valid from the date of signing the agreement until all obligations of the Company based on the agreement expire.

**37. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN
(lanjutan)**

- b. Pada tanggal 2 Agustus 2019, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Wulandari Bangun Laksana Tbk untuk ruangan seluas 375 meter persegi yang berlokasi di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, Kota Balikpapan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak 1 November 2019 sampai dengan 31 Oktober 2024.
- c. Pada tanggal 2 Oktober 2021, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Batam Mulya Propertindo di Jakarta. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 2 Oktober 2021 hingga 1 September 2022. Pada tanggal 30 September 2022, terdapat amandemen perjanjian yang menyatakan bahwa jangka waktu sewa menjadi 2 (dua) tahun sejak 1 Oktober 2022 hingga 30 September 2024.

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- b. *On August 2, 2019, the Company entered into a rental of office space agreement with PT Wulandari Bangun Laksana Tbk for a 375 square meter room located at PAM Tower 8th floor, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, City of Balikpapan with a term of 5 (five) years from November 1, 2019 until October 31, 2024.*
- c. *On October 2, 2021, the Company entered into an office space rental agreement with PT Batam Mulya Propertindo in Jakarta. This agreement has a term of 1 (one) year from October 2, 2021 to September 1, 2022. On September 30, 2022, there was an amendment to the agreement which states that the lease term will be 2 (two) years from October 1, 2022 to September 30, 2024.*