

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk

**Laporan Keuangan
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023**

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk

***Financial Statements
March 31, 2024 and December 31, 2023
And For the Three-Months Periods Ended
March 31, 2024 and 2023***

Daftar Isi**Table of Contents**

	<u>Halaman/ Page</u>	
Surat pernyataan direksi		<i>Board of directors' statement</i>
Laporan posisi keuangan	1	<i>Statement of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	3	<i>Statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas	4	<i>Statement of changes in equity</i>
Laporan arus kas	5	<i>Statement of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan	6 - 41	<i>Notes to the financial statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO, Tbk
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023 DAN UNTUK
TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2023**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS OF
PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO, Tbk
FOR THE THREE MONTHS PERIODS ENDED MARCH
31, 2024 AND 2023 AND FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Umar Setiabudi
Alamat Kantor : Jl. Raden Fatah No. 62, Sudimara
Barat, Ciledug, Tangerang, Banten.

Alamat Domisili : Komplek Kostrad RT 001 RW 006
Petukangan Utara – Jakarta

Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Ahmad Surahman
Alamat Kantor : Jl. Raden Fatah No. 62, Sudimara
Barat, Ciledug, Tangerang, Banten.

Alamat Domisili : Taman Holis Indah E5-16
Cigondewah Kulon Kota Bandung

Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk;
2. Laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;

We, the undersigned :

1. *Name : Umar Setiabudi
Office Address : Jl. Raden Fatah No. 62, West
Sudimara, Ciledug, Tangerang,
Banten.*

*Domicile Address : Komplek-Kostrad RT 001 RW 006
Petukangan Utara - Jakarta*

Title : President Director

2. *Name : Ahmad Surahman
Office Address : Jl. Raden Fatah No. 62, West
Sudimara, Ciledug, Tangerang,
Banten.*

*Domicile Address : Taman Holis Indah E5-16
Cigondewah Kulon Kota Bandung*

Title : Director

declare that :

1. *Responsible for the preparation and presentation of PT Bhakti Agung Propertindo Tbk financial statements;*
2. *PT Bhakti Agung Propertindo Tbk financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information contained in PT Bhakti Agung Propertindo Tbk financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;*
b. *PT Bhakti Agung Propertindo Tbk financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact;*

4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Bhakti Agung ProPERTINDO Tbk.

4. Responsible for PT Bhakti Agung ProPERTINDO Tbk internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Thus this statement is made truthfully.

Tangerang, 29 April 2024/ April 29, 2024

Atas nama dan mewakili Direksi / For and on behalf of the Board of Director



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Umar Setiabudi' and the one on the right is 'Ahmad Surahman'. They are written over a 10,000 Rupiah postage stamp and the PT Bhakti Agung ProPERTINDO Tbk logo. The stamp features the Garuda Pancasila and the text 'SEPULUH RIBU RUPIAH', 'METERAI TEMPEL', and 'CBAKX855444956'.

Umar Setiabudi
Direktur Utama / President Director

Ahmad Surahman
Direktur / Director

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
March 31, 2024 and December 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	18.307.750	21.114.824	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga	5	2.486.759.906	3.312.738.186	Third parties
Piutang lain-lain				Others receivables
Pihak ketiga	6	244.615.311	244.615.312	Third parties
Uang muka kontraktor	7	99.326.500	99.326.500	Advance to contractor
Aset real estat	8	659.447.573.121	659.454.874.726	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	12a	9.459.177.478	9.517.752.478	Prepaid tax
Total Aset Lancar		<u>671.755.760.066</u>	<u>672.650.422.026</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - neto	9	<u>12.835.470</u>	<u>14.327.136</u>	Fixed assets - net
Total Aset Tidak Lancar		<u>12.835.470</u>	<u>14.327.136</u>	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		<u><u>671.768.595.536</u></u>	<u><u>672.664.749.162</u></u>	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of these financial statements.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
March 31, 2024 and December 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	10	8.345.512.078	8.595.512.078	Third parties
Beban akrual	11	58.139.577.042	58.139.577.042	Accrued expenses
Utang pajak	12b	5.022.620.900	5.007.745.900	Taxes payable
Pendapatan diterima dimuka	13	9.059.224.722	9.654.224.722	Advance from customers
Utang retensi	14	<u>7.592.824.574</u>	<u>7.592.824.574</u>	Retention payable
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>88.159.759.316</u>	<u>88.989.884.316</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank	15	148.314.490.324	148.314.490.324	Bank loan
Liabilitas imbalan kerja karyawan	16	171.664.329	171.664.329	Employee benefits liabilities
Utang non-usaha				Non-trade payable
Pihak berelasi	17,25	<u>8.777.022.473</u>	<u>8.777.022.473</u>	Related party
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>157.263.177.126</u>	<u>157.263.177.126</u>	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		<u>245.422.936.442</u>	<u>246.253.061.442</u>	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp50 per saham				Share capital - par value Rp50 per shares
Modal dasar - 15.656.872.000 lembar				Authorized capital - 15,656,872,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor -				Issued and fully paid capital -
5.591.962.740 saham pada tanggal	18	279.599.005.150	279.599.005.150	5,591,962,740 shares as of
31 Maret 2024 dan				March 31, 2024 and
31 Desember 2023				December 31, 2024
Tambahan modal disetor	19	160.252.271.179	160.252.271.179	Additional paid-in capital
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	16	41.630.849	41.630.849	Other comprehensive income (loss)
Defisit		<u>(13.547.248.084)</u>	<u>(13.481.219.458)</u>	Deficit
Total Ekuitas		<u>426.345.659.094</u>	<u>426.411.687.720</u>	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>671.768.595.536</u>	<u>672.664.749.162</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of these financial statements.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
 Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
 Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
 For the Three-Month Periods Ended
 March 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	(Tiga bulan/ Three months)	(Tiga bulan/ Three months)	
PENJUALAN	20	595.000.000	701.000.000	SALES
BEBAN POKOK PENJUALAN	21	<u>(407.301.605)</u>	<u>(479.862.900)</u>	COST OF GOODS SOLD
LABA BRUTO		187.698.395	221.137.100	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban umum dan administrasi	22	<u>(238.319.071)</u>	<u>(443.720.370)</u>	General and administrative expenses
(RUGI) LABA USAHA		<u>(50.620.676)</u>	<u>(222.583.270)</u>	OPERATING (LOSS) PROFIT
Penghasilan lain-lain	23	30.350	1.407	Others income
Biaya lain-lain	23	<u>(563.300)</u>	<u>(50.946.162)</u>	Others expenses
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		(51.153.626)	(273.528.025)	(LOSS) PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK FINAL	12c	<u>(14.875.000)</u>	<u>(17.525.000)</u>	FINAL TAX EXPENSE
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(66.028.626)	(291.053.025)	LOSS BEFORE TAX INCOME
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		<u>-</u>	<u>-</u>	INCOME TAX EXPENSE
RUGI NETO PERIODE BERJALAN		(66.028.626)	(291.053.025)	NET LOSS FOR THE PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	16	<u>-</u>	<u>-</u>	Remeasurement on employee benefits liabilities
Total laba Komprehensif Lain		<u>-</u>	<u>-</u>	Total Other Comprehensive income
RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		<u>(66.028.626)</u>	<u>(291.053.025)</u>	COMPREHENSIVE LOSS FOR THE PERIOD
RUGI PER SAHAM DASAR	24	<u>(0,01)</u>	<u>(0,05)</u>	BASIC EARNINGS LOSS PER SHARE

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

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of these financial statements.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
 Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
 For the Three-Month Periods Ended
 March 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid-up Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Rugi Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Loss	Defisit/ Deficit	Total Ekuitas/ Total Equity	
Saldo 1 Januari 2023	279.598.137.000	160.250.448.064	48.478.027	(12.158.599.222)	427.738.463.869	<i>Balance as of January 1, 2023</i>
Rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	(291.053.025)	(291.053.025)	<i>Comprehensive loss for the period</i>
Saldo 31 Desember 2022	279.598.137.000	160.250.448.064	48.478.027	(12.449.652.247)	427.447.410.844	<i>Balance as of March 31, 2023</i>
Saldo 1 Januari 2024	279.599.005.150	160.252.271.179	41.630.849	(13.481.219.458)	426.411.687.720	<i>Balance as of January 1, 2024</i>
Rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	(66.028.626)	(66.028.626)	<i>Comprehensive loss for the period</i>
Saldo 31 Maret 2024	279.599.005.150	160.252.271.179	41.630.849	(13.547.248.084)	426.345.659.094	<i>Balance as of March 31, 2024</i>

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

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN ARUS KAS
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2024 (Tiga bulan/ Three months)	2023 (Tiga bulan/ Three months)	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	825.978.280	1.397.894.355	Receipts from customers
Pembayaran ke pemasok	(659.145.354)	(1.258.311.670)	Payments to suppliers
Pembayaran ke karyawan	(169.640.000)	(152.726.500)	Payments to employees
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(2.807.074)	(13.143.815)	Net Cash Flows Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	-	-	Net Cash Flows Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari penerbitan atas pelaksanaan waran	-	-	Proceeds from the issuance of the exercise of warrants
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	-	-	Net Cash Flows Provided by Financing Activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(2.807.074)	(13.143.815)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	21.114.824	32.778.082	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	18.307.750	19.634.267	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD

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

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Bhakti Agung Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Paku Bumi Sejahtera berdasarkan Akta Notaris No 03 oleh Habib, SH., M.Hum. tanggal 20 Juli 2012. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0091933.A.H.01.09 Tahun 2012 tanggal 22 Oktober 2012. Pada tanggal 24 Juni 2015 Perusahaan resmi mengubah Namanya menjadi PT Bhakti Agung Propertindo sesuai dengan Akta No. 5 tanggal 24 Juni 2015 oleh Nanny Sri Wardani SH., Notaris di Tangerang. Akta tersebut telah mendapat surat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0939284. AH.01.02 Tahun 2013 tanggal 13 Juli 2015. Akta tersebut mengalami perubahan dengan akta No. 02 tanggal 08 Desember 2015 oleh Nanny Sri Wardani SH., Notaris di Tangerang. Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta notaris No. 13 tanggal 11 September 2023 dari Dr. Yurisa Martanti, S.H.,MH., notaris di Jakarta, yang mengesahkan perubahan susunan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0187757.AH.01.11. Tahun 2023 tanggal 21 September 2023.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang properti dan apartemen, real estate, industrial estate, developer, perencanaan dan pembangunan dan jasa. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah dalam bidang pengembangan, pembangunan properti dan real estat. Perusahaan berkantor pusat di Jl. Raden Fatah No. 62, Sudimara Barat, Ciledug, Tangerang, Banten.

PT Grha Agung Propertindo adalah entitas induk dan entitas induk terakhir dari Perusahaan.

1. GENERAL

a. Establishment The Company's

PT Bhakti Agung Propertindo Tbk ("Company") was established in the Republic of Indonesia under the name PT Paku Bumi Sejahtera based on Notary Deed No. 03 by Habib, SH., M.Hum. July 20, 2012. This deed of establishment was ratified by the Minister of Law and Human Rights through Decree No. AHU-0091933.A.H.01.09 Year 2012 October 22 2012. On June 24 2015 the Company officially changed its name to PT Bhakti Agung Propertindo in accordance with Deed No. 5 dated June 24 2015 by Nanny Sri Wardani SH., Notary in Tangerang. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0939284. AH.01.02 of 2013 dated 13 July 2015. The deed was amended by deed No. 02 dated December 8 2015 by Nanny Sri Wardani SH., Notary in Tangerang. The company has been amended several times, most recently by notarial deed no. 13 dated September 11, 2023 from Dr. Yurisa Martanti, S.H.,MH., a notary in Jakarta, which authorizes changes to the composition of the Company's Commissioners and Directors.. This deed was ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0187757.AH.01.11 Tahun 2023 dated September 21, 2023.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's activities is to carry out business in the property and apartment, real estate, industrial estate, developer, planning and development and services sector. Currently, the main business activities of the Company are in development, property and real estate development. The company's head office is on Jl. Raden Fatah No. 62, West Sudimara, Ciledug, Tangerang, Banten.

PT Grha Agung Propertindo is the parent entity and ultimate parent entity of the Company.

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran Umum

Pada tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-126/D.04/2019 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.677.522.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp50 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp150 per saham dan 1.342.017.600 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 16 September 2019, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari penerbitan saham terhadap nilai nominalnya dicatat dalam akun "Tambahkan Modal Disetor" sebelum dikurangi jumlah biaya emisi saham (Catatan 19).

c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris Utama	Chaerul Iqbal Nugraha	Chaerul Iqbal Nugraha	President Commissioner
Komisaris Independen	Imam Nirwansyah	Imam Nirwansyah	Independent Commissioner
Dewan Direksi			Board of Directors
Direktur Utama	Umar Setiabudi	Umar Setiabudi	President Director
Direktur	Ahsanul Haq	Ahsanul Haq	Director
Direktur	Ahmad Surahman	Ahmad Surahman	Director
Direktur	Susan Hadiyani	Susan Hadiyani	Director

1. GENERAL (Continued)

b. Public Offering

On August 30, 2019, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-126/D.04/2019 to conduct an Initial Public Offering of 1,677,522,000 ordinary shares with a nominal value of Rp50 per share with offering price of IDR 150 per share and 1,342,017,600 Series 1 Warrants accompanying the registered ordinary shares issued in the context of a public offering. On September 16 2019, the shares and Series 1 Warrants were listed on the Indonesia Stock Exchange.

The excess of the amount received from the issuance of shares over the nominal value is recorded in the "Additional Paid-in Capital" account before deducting the total cost of issuing shares (Note 19).

c. Board of Commissioners, Directors and Employees

The composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors as of March 31, 2024 and December 31, 2023 is as follows:

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua	Imam Nirwansyah	Imam Nirwansyah	Chairman
Anggota	lim Dina Suryana	lim Dina Suryana	Member
Anggota	Samsi	Samsi	Member
<u>Sekretaris Perusahaan</u>	Chandra Putra Wijaya	Chandra Putra Wijaya	<u>Corporate Secretary</u>

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan memiliki karyawan tetap masing-masing sebanyak 4 karyawan (tidak diaudit).

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Company had 4 permanent employees, respectively (unaudited).

d. Penyelesaian Laporan Keuangan

d. Completion of Financial Statements

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini, yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 29 April 2024.

The Company's management is responsible for the preparation of these financial statements, which were completed and authorized for issuance by the Board of Directors of the Company on April 29, 2024.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Pernyataan Kepatuhan

a. Statement of Compliance

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, serta Peraturan Nomor VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang terdapat di dalam Peraturan-Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and Rule No. VIII.G.7 regarding Financial Statement Presentation and Disclosures of Public Entity on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan or "OJK").

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

b. Basis for Preparation of Financial Statements

Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun-akun tertentu yang diukur dengan dasar sebagaimana dijelaskan di dalam kebijakan akuntansi terkait.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Laporan arus kas yang disusun dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

c. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

d. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih 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

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

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

The statements of cash flows have been prepared using the direct method by classifying cash flows according to operating, investing and financing activities.

The reporting currency used in the preparation of the financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company.

c. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks, and time deposits with original maturities within three (3) months or less and not pledged as collateral or restricted in use.

d. Real Estate Assets

Real estate assets consist of apartment buildings, land under development and buildings completion, is 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 plus direct and indirect development costs attributable to the assets real estate development as well as borrowing costs.

The cost of an apartment that has been constructed includes the cost of land that has been completed developed plus construction costs, borrowing costs and other attributable costs on apartment development activities. Costs that are capitalized apartments under construction are allocated for each apartment unit using the salable area method

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

e. Aset tetap

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

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

	Tahun/ Years
Peralatan kantor	5

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

f. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Berdasarkan PSAK No. 48 "Penurunan Nilai Aset", pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

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

e. Fixed assets

Fixed assets are initially stated at cost. After initial measurement, fixed assets except buildings are measured using the cost model and are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Depreciation is calculated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets, as follows:

	Persentase/ Percentage	
	20%	Office equipment

Maintenance and repair costs are charged to the statement of profit or loss and other comprehensive income when incurred; significant replacement or inspection costs are capitalized when incurred to the extent that it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Company and the cost of the asset can be measured reliably.

f. Impairment of Non-Financial Asset Value

Based on PSAK No. 48 "Impairment of Assets Value", at each reporting date, the Company assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Company estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. If the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset must be reduced to the recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Reversal of an impairment loss for non-financial assets is recognized if, and only if, there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

g. Imbalan Pascakerja

Perusahaan menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 11/2020 ("Undang-Undang") tanggal 2 November 2020, PSAK 24 mensyaratkan Perusahaan menggunakan metode "Projected Unit Credit" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Perusahaan mengakui seluruh keuntungan atau kerugian aktuarial melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan dan kerugian aktuarial pada periode di mana keuntungan dan kerugian aktuarial terjadi, diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dan disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Biaya jasa lalu diakui secara langsung laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali perubahan terhadap program pensiun tersebut mengharuskan karyawan tersebut tetap bekerja selama periode waktu tertentu untuk mendapatkan hak tersebut (*period vesting*). Dalam hal ini, biaya jasa lalu diamortisasi secara garis lurus sepanjang periode *vesting*. Biaya jasa kini diakui sebagai beban periode berjalan.

Perusahaan mengakui keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi. Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian terdiri dari perubahan yang terjadi dalam nilai kini liabilitas imbalan pasti dan biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

h. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over time*) atau pada waktu tertentu (*at a point in time*).

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

g. Employee Benefits Liabilities

The Company determines the post-employment benefit liability in accordance with the Omnibus Law No. 11/2020 ("Law") dated November 2, 2020, PSAK 24 requires an entity to use the "Projected Unit Credit" method to determine the present value of the defined benefit obligation, related current service costs, and past service costs.

The Company recognize all actuarial gains or losses through other comprehensive income. Actuarial gains or losses in the period where is that actuarial gains or losses happen, are recognized as other comprehensive income and presented in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

Past-service costs are recognized immediately in the statements of profit or loss and other comprehensive income, unless the changes to the pension plan are conditional on the employees remaining in service for a specified period of time (the vesting period). In this case, the past-service costs are amortized on a straight-line basis over the vesting period. The current service cost is recorded as an expense in the prevailing period.

The Company recognize gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan when the curtailment or settlement occurs. The gain or loss on a curtailment or settlement comprise change in the present value of the defined obligation and any related actuarial gains and losses and past service cost that had not previously been recognized.

h. Revenue and Expense Recognition

The Company applied PSAK 72 "Revenue from contracts with customers". Based on this PSAK, revenue recognition can be done in stages throughout the life of the contract (*over time*) or at a certain time (*at a point in time*).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) Perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Pendapatan diakui sepanjang waktu (*over time*), jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. Pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan Perusahaan selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
2. Pelaksanaan Perusahaan menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. Pelaksanaan Perusahaan tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi Perusahaan dan Perusahaan memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka Perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (*at a point in time*) dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan Perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengalihan pengendalian antara lain:

1. Perusahaan memiliki hak kini atas pembayaran aset.
2. Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
3. Perusahaan telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
4. Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
5. Pelanggan telah menerima aset

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

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

The Company recognizes revenue when (or to the extent) it fulfills a performance obligation by transferring promised goods or services (i.e., assets) to a customer. The asset is transferred when (or to the extent) the customer obtains control of the asset.

Revenue is recognized over time, if one of the following criteria is met:

1. *The customer simultaneously receives and consumes the benefits provided from the performance of the Company as long as the entity performs its performance obligations;*
2. *The Company's performance creates or enhances the customer's controlled assets as long as those assets are created or enhanced; or*
3. *The Company's performance does not give rise to an asset with an alternative use for the Company and the Company has the right to payment that can be enforced for the implementation that has been completed to date.*

If a performance obligation does not meet these criteria, then the Company fulfills the performance obligation at a certain time (at a point in time) where the customer obtains control over the promised asset and the Company fulfills the performance obligation by considering indicators of transfer of control, including:

1. *The Company has a present right to payment for the asset.*
2. *The customer has legal ownership rights to the asset.*
3. *The Company has transferred physical ownership of the asset.*
4. *The customer has significant risks and rewards of ownership of the assets.*
5. *The customer has received the asset*

Expenses are recognized when incurred, using the accrual basis.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

i. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Perusahaan mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

1. Aset Keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:

- diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
- diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Perusahaan dan persyaratan kontraktual arus kas.

- a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

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

i. Financial Instruments

The Company applies PSAK No. 71 "Financial Instruments". The Company recognizes financial assets and liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument.

1. Financial Assets

The Company classifies financial assets in the following categories:

- *measured at amortized cost; And*
- *measured at fair value through other comprehensive income or measured through profit or loss.*

This classification depends on the Company's business model and cash flow contractual terms.

- a) *Financial assets are measured at amortized cost*

This classification applies to debt instruments that are managed in a held-for-cash-flow business model and have cash flows that meet the criteria "solely from payments of principal and interest".

At initial recognition, trade receivables that do not have a significant funding component are recognized at the transaction price. Other financial assets are initially recognized at fair value less related transaction costs. These financial assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. Gains or losses on the retirement or modification of financial assets carried at amortized cost are recognized in profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

b) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

- (i) Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan dimana arus kasnya memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Perubahan nilai wajar aset keuangan ini dicatat pada penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga (termasuk biaya transaksi menggunakan metode suku bunga efektif), keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan, serta keuntungan atau kerugian dari selisih kurs diakui pada laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar kumulatif yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi pada laba rugi.

- (ii) Investasi ekuitas dimana Perusahaan telah memilih secara takterbatalkan untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima

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

b) *Financial assets are measured at fair value through other comprehensive income*

- (i) *Debt instruments managed under a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows and sell and where the cash flows meet the criteria of "solely of principal and interest payments".*

Changes in the fair value of these financial assets are recorded in other comprehensive income, except for the recognition of impairment gains or losses, interest income (including transaction costs using the effective interest rate method), gains or losses arising from derecognition and gains or losses from foreign exchange differences are recognized on profit and loss.

When a financial asset is derecognized, the cumulative fair value gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified to profit or loss.

- (ii) *Equity investments where the Company has irrevocably chosen to present fair value gains and losses on revaluation in other comprehensive income.*

Options can be based on individual investments, however, not applicable to equity investments held for trading. Fair value gains or losses from revaluation of equity investments, including a component of foreign exchange differences, are recognized in other comprehensive income. When an equity investment is derecognised, the fair value gain or loss previously recognized in other comprehensive income is not reclassified to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the right to receive payment has been established.

pembayaran telah ditetapkan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

- c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini, dimana dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi:

- (i) Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.
- (ii) Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual atas arus kas dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Perusahaan telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan imbalan yang diterima diakui dalam laba rugi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Penelaahan kerugian kredit ekspektasian masa depan diharuskan untuk: instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, piutang usaha yang tidak memberi hak tanpa syarat untuk menerima imbalan.

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

- c) *Financial assets are measured at fair value through profit or loss*

This classification applies to the following financial assets where, in all cases, transaction costs are charged to profit or loss:

- (i) Debt instruments that do not have the criteria of amortized cost or fair value through other comprehensive income. The gain or loss in fair value will then be recorded in profit or loss.*
- (ii) Equity investments held for trading or for which other comprehensive income options do not apply. Fair value gains or losses and related dividend income are recognized in profit or loss.*

Financial assets are derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Company has transferred substantially all the risks and rewards of ownership. Upon derecognition of a financial asset, the difference between the carrying amount and the consideration received is recognized in profit or loss.

Impairment of Financial Assets

A review of expected future credit losses is required for: debt instruments at amortized cost or at fair value through other comprehensive income, trade receivables that do not confer an unconditional right to receive consideration.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Perusahaan mengakui provisi atas kerugian penurunan nilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Provisi atas kerugian penurunan nilai piutang usaha diukur dengan jumlah yang sama dengan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya adalah kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan kejadian gagal bayar sepanjang umur yang diharapkan dari suatu instrumen keuangan.

Ketika menentukan apakah risiko kredit dari suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian, Perusahaan mempertimbangkan informasi relevan yang wajar dan dapat dibuktikan dan tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Perusahaan dan penilaian kredit dan termasuk informasi masa depan.

Perusahaan menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Perusahaan secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Perusahaan terekspos terhadap risiko kredit.

Kerugian kredit ekspektasian adalah perkiraan probabilitas-tertimbang dari kerugian kredit. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan penerimaan kas (yaitu perbedaan antara arus kas terutang dari suatu entitas berdasarkan kontrak dan arus kas yang Perusahaan harapkan untuk diterima). Kerugian kredit ekspektasian didiskontokan pada tingkat bunga efektif dari aset keuangan tersebut.

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

The Company recognizes a provision for impairment losses for the expected credit losses on financial assets measured at amortized cost. The provision for impairment losses on trade receivables is measured at an amount equal to the lifetime expected credit losses. Lifetime expected credit loss is the expected credit loss resulting from all possible non-payment events over the expected lifetime of a financial instrument.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating expected credit losses, the Company considers relevant information that is reasonable and verifiable and available without undue cost or effort. It includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and credit assessment and includes future information.

The Company considers a financial asset to be in default when the customer is unable to pay its credit obligations to the Company in full. The maximum period considered when estimating expected credit losses is the maximum contractual period during which the Company is exposed to credit risk.

Expected credit losses are probability-weighted estimates of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all shortfalls in cash receipts (ie the difference between the cash flows owed by an entity under the contract and the cash flows that the Company expects to receive). The expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

2. Liabilitas Keuangan

Pada saat pengakuan awal, Perusahaan mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar ditambah atau dikurangi, biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan. Perusahaan mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Perusahaan mengeluarkan liabilitas keuangan dari laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang berakhir atau yang dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset nonkas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung diakui dalam laba rugi.

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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

2. Financial Liabilities

At initial recognition, the Company measures financial liabilities at fair value plus or minus the transaction costs that are directly related to the acquisition or issuance of the financial liability. The Company classifies all of its financial liabilities into the category of financial liabilities measured at amortized cost.

After initial recognition, financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Gains or losses are recognized in profit or loss when the financial liability is derecognized or impaired, and through the amortization process.

The Company remove financial liabilities from the statement of financial position if, and only when, the obligations specified in the contract are discharged or cancelled or expire. The difference between the carrying amount of financial liabilities that are terminated or transferred to another party, and the consideration paid, including the non-cash assets transferred or liabilities assumed are recognized in profit or loss.

3. Offsetting of financial instruments

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

j. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (entitas pelapor).

- 1) Orang atau anggota keluarga terdekatnya dikatakan memiliki relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian ataupun pengendalian bersama terhadap entitas pelapor;
 - b. Memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor, atau
 - c. Merupakan personil manajemen kunci dari entitas pelapor ataupun entitas induk dari entitas pelapor.
- 2) Suatu entitas dikatakan memiliki relasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu dari hal berikut ini:
 - a. Entitas tersebut dengan entitas pelapor adalah anggota dari Perusahaan yang sama.
 - b. Merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas (atau entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut merupakan anggota suatu Perusahaan di mana entitas adalah anggota dari Perusahaan tersebut).
 - c. Entitas tersebut dengan entitas lainnya adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - d. Satu entitas yang merupakan ventura bersama dari pihak ketiga serta entitas lain yang merupakan entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - e. Entitas yang merupakan suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah penyelenggara program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.

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

j. Transactions with Related Parties

The Company enters into transactions with related parties as defined in PSAK No. 7, "Related Party Disclosures".

Related party is a person or entity that is related to the entity that prepares its financial statements (reporting entity).

- 1) A person or his/her immediate family member is said to have a relationship with the reporting entity if the person:
 - a. Has control or joint control over the reporting entity
 - b. Has significant influence over the reporting entity, or
 - c. Is a key management personnel of the reporting entity or the parent entity of the reporting entity.
- 2) An entity is said to have a relationship with the reporting entity if it fulfills one of the following:
 - a. The entity and the reporting entity are members of the same Company.
 - b. Is an associate or joint venture of the entity (or the associate or joint venture is a member of a Company of which the entity is a member).
 - c. This entity and other entities are joint ventures of the same third party.
 - d. One entity which is a joint venture of a third party and another entity which is an associate entity of the third party.
 - e. An entity that is a Employee Benefits Liabilities plan for employee benefits from the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is the organizer of the program, then the sponsoring entity is also related to the reporting entity.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

- f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1) di atas.
- g. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) (a) memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas atau personil manajemen kunci dari entitas tersebut.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi dan telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

k. Informasi Segmen

Perusahaan menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Perusahaan yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

l. Laba per Saham

Perusahaan menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

Laba atau rugi per saham dilusian dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak semua efek yang mempunyai potensi saham biasa yang bersifat dilutif.

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

- f. Entity that is controlled or jointly controlled by the person identified in number (1) above.
- g. The person identified in item (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of that entity.

All significant transactions and balances with related parties have been disclosed in the notes to the financial statements.

k. Segment Information

The Company applies PSAK No. 5 "Operating Segments". A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

l. Earnings per Share

The Company applies PSAK No. 56 "Earnings Per Share". Basic earnings or losses per share are calculated by dividing profit or loss attributable to ordinary shareholders of the parent entity, by the weighted average number of ordinary shares outstanding, during the period.

Diluted earnings or losses per share are calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the parent entity, by the weighted averages number of shares outstanding, for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

**3. ESTIMASI, ASUMSI DAN PERTIMBANGAN
AKUNTANSI PENTING**

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan dan estimasi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Perusahaan mendasarkan pertimbangan dan estimasinya pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam pertimbangan terkait pada saat terjadinya.

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

Menilai jumlah terpulihkan dari aset keuangan

Perusahaan mengevaluasi akun piutang tertentu yang diketahui bahwa pelanggan tertentu tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Perusahaan menggunakan pertimbangan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan. Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan atas penurunan nilai piutang.

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS**

The preparation of financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments and estimates that affect the amounts reported in the financial statements. Due to the uncertainty inherent in making estimates, actual results reported in the future may differ from the estimated amounts made.

The Company bases its judgments and estimates on the parameters available at the time the financial statements were prepared. Situations regarding future developments may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Company. Such changes are reflected in the relevant considerations at the time they occur.

The following judgments and estimates are made by management in the context of applying the Company's accounting policies that have the most significant impact on the amounts recognized in the financial statements:

Assess the recoverable amount of the financial asset

The Company evaluates certain receivable accounts where it is known that certain customers are unable to meet their financial obligations. In this case, the Company uses its judgment, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of relationship with the customer and the customer's credit status based on available third party credit records and known market factors, to record a specific allowance on customers against the amount owed in order to reduce the amount of receivables expected to be received by the Company. This specific allowance is re-evaluated and adjusted if the additional information received affects the amount of the allowance for impairment of receivables.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI, ASUMSI DAN PERTIMBANGAN
AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

Taksiran nilai realisasi neto aset real estat

Aset real estat dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Nilai realisasi neto untuk aset real estat dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk aset real estat yang serupa, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian aset real estat.

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Kas	9.299.045	10.571.452	Cash
Bank			Banks
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Central Asia Tbk	2.163.703	2.347.923	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1585281	1.637.081	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	2752499	2.797.499	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		1.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	429.865	594.865	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank Negara Indonesia Persero Tbk	1.000.000	1.075.000	PT Bank Negara Indonesia Persero Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	1077357	1.091.004	PT Bank Victoria International Tbk
Subtotal	<u>9.008.705</u>	<u>10.543.372</u>	Subtotal
Total	<u>18.307.750</u>	<u>21.114.824</u>	Total

Seluruh kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS (Continued)

Estimated net realizable value of real estate assets

Real estate assets are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value for real estate assets in progress is determined based on market prices at reporting date for similar real estate assets, less the estimated costs of completion of construction and the estimated time value of money up to the date of completion of the real estate assets.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

All cash and cash equivalents are denominated in Rupiah and are not used as collateral or restricted in use.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Pelanggan perorangan	2.486.759.906	3.312.738.186	Individual customers
Total	<u>2.486.759.906</u>	<u>3.312.738.186</u>	Total

5. TRADE RECEIVABLES

This account consists of:

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The details of the aging of trade receivables are as follows:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Lancar	2.486.759.906	3.312.738.186	Current
Telah jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	-	-	1-30 days
31-60 hari	-	-	31-60 days
61-90 hari	-	-	61-90 days
Lebih dari 90 hari	-	-	Over 90 days
Total	<u>2.486.759.906</u>	<u>3.312.738.186</u>	Total

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan atas penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kerugian atas piutang usaha yang tidak tertagih.

Management believes that the allowance for impairment is sufficient to cover losses on uncollectible trade receivables.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, tidak ada piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, there are no trade receivables used as collateral.

6. PIUTANG LAINNYA

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Karyawan	244.615.311	244.615.311	Employee
Total	<u>244.615.311</u>	<u>244.615.311</u>	Total

6. OTHERS RECEIVABLE

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. UANG MUKA KONTRAKTOR

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
PT Abadi Prima Intikarya	99.326.500	99.326.500	PT Abadi Prima Intikarya
Total	99.326.500	99.326.500	Total

Uang muka kontraktor merupakan pembayaran kepada kontraktor sehubungan dengan perjanjian pelaksanaan pembangunan apartemen Green Cleosa Tahap 1 (Catatan 29) yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

7. ADVANCE TO CONTRACTOR

Advances from contractors represent payments to contractors in connection with implementation agreements the construction of the Green Cleosa Apartment Phase 1 (Note 29) which will be used as a deduction from contractor invoices in the future.

8. ASET REAL ESTAT

Rincian persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Tanah - Rangkas Bitung	211.951.015.577	211.951.015.577	Land - Rangkas Bitung
Apartemen Green Cleosa			Green Cleosa Apartments
Tanah dalam pengembangan	159.033.124.255	159.135.819.004	Land under development
Apartemen dalam pembangunan	288.463.433.289	288.368.040.145	Apartment under construction
Total	659.447.573.121	659.454.874.726	Total

Details of real estate inventories are as follows:

Rincian apartemen green cleosa dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Akumulasi biaya kontraktor	211.711.376.328	211.711.376.328	Accumulated contractor costs
Akumulasi biaya pinjaman (Catatan 15)	85.564.089.092	85.164.089.092	Accumulated borrowing costs (Note 15)
Akumulasi biaya perencanaan	2.752.823.326	2.752.823.326	Accumulated planning costs
Akumulasi beban pokok penjualan	(11.564.855.457)	(11.260.248.601)	Accumulated cost of goods sold
Total	288.463.433.289	288.368.040.145	Total

Details of the green cleosa apartment under construction are as follows:

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

8. Real estate assets (Continued)

Mutasi apartemen green cleosa adalah sebagai berikut:

Green cleosa apartment mutations are as follows:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Saldo awal	447.503.859.149	433.950.840.090	Beginning balance
Penambahan	400.000.000	15.056.270.028	Additions
Pengurangan ke beban pokok penjualan			Deduction to cost of sold
Tanah dalam pengembangan	(102.694.749)	(379.021.293)	Land under development
Apartemen dalam pembangunan	(304.606.856)	(1.124.229.677)	Apartment under construction
Saldo Akhir	447.496.557.544	447.503.859.149	Ending balance

Tanah - Rangkas Bitung

Land - Rangkas Bitung

Merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan yang berlokasi di Rangkas Bitung, Banten, dengan luas 700.150 m2 berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 19 September 2019 oleh Widyatmoko SH., Notaris di Jakarta dari PT Multi Kasuja Indonesia (MKI) sebesar Rp205.512.519.000 dan biaya yang diatribusikan ke tanah.

pursuant to Deed of Sale and Purchase Agreement No. 16 September 19 2019 by Widyatmoko SH., Notary in Jakarta from PT Multi Kasuja Indonesia (MKI) of IDR 205,512,519,000 and costs attributable to land.

Kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk HGB masih dalam proses untuk dicatat atas nama Perusahaan dan Persediaan tersebut telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 15).

The ownership of land rights in the form of HGB is still in the process of being recorded on behalf of the Company and The land has been used as collateral for a loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 15).

Tanah dalam pengembangan

Land under development

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Perusahaan yang terletak di Jalan Raden Fatah RT.003, RW.010, Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang dengan luas tanah 12.256 m2. Perusahaan saat ini sedang melaksanakan pembangunan apartemen Green Cleosa. Status kepemilikan tanah adalah SHGB atas nama Perusahaan.

Land under development is land being developed by the Company which is located on Jalan Raden Fatah RT.003, RW.010, West Sudimara Village, Ciledug District, Tangerang City with a land area of 12,256 m2. The company is currently carrying out the construction of Green Cleosa apartments. Status land ownership is SHGB on behalf of the Company.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Apartemen dalam pembangunan

Apartemen dalam pembangunan terdiri dari biaya pembangunan dan biaya perencanaan atas pembangunan apartemen Green Cleosa yang meliputi biaya ke kontraktor (Catatan 29) dan perencanaan serta biaya pinjaman. Persentase penyelesaian pembangunan apartemen Green Cleosa pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sekitar 99,74% .

Pada tanggal 31 Maret 2023 atas apartemen dalam pembangunan tidak diasuransikan. Sampai dengan tanggal laporan keuangan atas perpanjangan asuransi masih dalam proses.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi untuk periode dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp400.000.000 dan Rp 15.056.270.028.

Tanah - Rangkas Bitung seluas 302.455 m2, Tanah dan bangunan atas apartemen Green Cleosa telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 15).

8. Real estate assets (Continued)

Apartment under construction

Apartments under construction consist of development costs and planning costs for the construction of Green Cleosa apartments which include costs to contractors (Note 29) and planning and borrowing costs. The percentage of completion for the construction of the Green Cleosa apartment on December 31, 2023 and 2022 are approximately 99.74%, respectively.

As of March 31, 2024 the apartments under construction are not insured. As of the date of the financial statements, the insurance extension is still in process.

Total capitalized borrowing costs for the period and years ended March 31, 2024 and December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp400,000,000 and Rp15,056,270,028, respectively.

The Land - Rangkas Bitung covering an area of 302,455 m2, land and building on the Green Cleosa apartment have been pledged as collateral for a loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 15).

9. ASET TETAP - NETO

	Saldo 1 Januari 2023/ <i>Balance as of January 1, 2024</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo 31 Maret 2024/ <i>Balance as of March 31, 2024</i>	
Harga Perolehan					Acquisition Cost
<u>Kepemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Peralatan kantor	83.643.120		-	83.643.120	Office equipment
Total Harga Perolehan	83.643.120	-	-	83.643.120	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Peralatan kantor	69.315.984	1.491.666	-	70.807.650	Office equipment
Total Akumulasi Penyusutan	69.315.984	1.491.666	-	70.807.650	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	14.327.136			12.835.470	Net Book Value

9. FIXED ASSETS – NET

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP – NETO (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2023/ <i>Balance as of January 1, 2023</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo 31 Desember 2023/ <i>Balance as of December 31, 2023</i>	
Harga Perolehan					Acquisition Cost
<u>Kepemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Peralatan kantor	83.643.120		-	83.643.120	Office equipment
Total harga perolehan	83.643.120	-	-	83.643.120	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Peralatan kantor	59.486.134	9.829.850	-	69.315.984	Office equipment
Total Akumulasi Penyusutan	59.486.134	9.829.850	-	69.315.984	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	24.156.986			14.327.136	Net Book Value

Jumlah penyusutan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp1.491.666 dan Rp2.526.955 dibebankan pada akun beban usaha (Catatan 22).

Total depreciation for the three month periods ended March 31, 2024 and 2023 amounting to Rp1,491,666 and Rp2,526,955 was charged to operating expenses account (Note 22).

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 aset tetap tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya aset tetap.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023 the fixed assets are not insured and management is currently evaluating the impact of risks and losses on the non-insurance of the fixed assets.

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap Perusahaan.

Based on management's evaluation, there were no significant events or changes in circumstances indicates an impairment in the value of the Company's fixed assets.

10. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024/ <i>March 31, 2024</i>	31 Desember 2023/ <i>December 31, 2023</i>	
Pihak ketiga			Third parties
PT Abadi Prima Intikarya	8.345.512.078	8.595.512.078	PT Abadi Prima Intikarya
Total	8.345.512.078	8.595.512.078	Total

Utang kepada PT Abadi Prima Intikarya merupakan utang kepada kontraktor pihak ketiga atas pelaksanaan pembangunan apartemen Green Cleosa Tahap 1 (Catatan 29).

10. TRADE PAYABLES

This account consists of:

Payables to PT Abadi Prima Intikarya represent payables to third party contractors for implementation Green Cleosa apartment development Phase 1 (Note 29).

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. BEBAN AKRUAL

11. ACCRUED EXPENSES

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Bunga bank (catatan 15)	58.088.454.412	58.088.454.412	Bank interest (note 15)
Operasional	51.122.630	51.122.630	Operasional
Total	<u>58.139.577.042</u>	<u>58.139.577.042</u>	Total

12. PERPAJAKAN

12. TAXATION

a. Pajak dibayar dimuka

a. Prepaid Tax

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Pajak pertambahan nilai	9.459.177.478	9.517.752.478	Value added tax
Total	<u>9.459.177.478</u>	<u>9.517.752.478</u>	Total

b. Utang Pajak

b. Tax Payable

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
Pajak penghasilan			Income tax
Penghasilan Final	5.022.620.900	5.007.745.900	Final Income
Pasal 23	-	-	Article 29
Total	<u>5.022.620.900</u>	<u>5.007.745.900</u>	Total

c. Pajak Final

c. Final tax

	<u>2024 (Tiga bulan/ Three months)</u>	<u>2023 (Tiga bulan/ Three months)</u>	
Penjualan Apartemen	595.000.000	701.000.000	Apartment Sales
Pajak Penghasilan Final Dikenakan atas Penjualan Apartemen 2,5%	(14.875.000)	(17.525.000)	Final Income Tax is imposed on Apartment Sales 2.5%

12. PERPAJAKAN (Lanjutan)

12. TAXATION (Continued)

d. Pajak Penghasilan

d. Income tax

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

A reconciliation between loss before income tax expenses, as presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income, and the estimated taxable income are as follows:

	2024 (Tiga bulan/ Three months)	2023 (Tiga bulan/ Three months)	
Rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(51.153.626)	(273.528.025)	Loss before final tax and income tax according to the income statement loss and other comprehensive income
Pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final	(595.000.000)	(701.000.000)	Income charged final income tax
Beban yang berhubungan dengan pendapatan kena pajak penghasilan final	646.153.626	974.528.025	Expenses associated with final income taxable income
Laba Kena Pajak Non Final	-	-	Non-Final Taxable Profit

Laba kena pajak menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") pajak penghasilan badan Perusahaan.

The taxable income is the basis for filing the Company's annual corporate income tax return ("SPT")

e. Administrasi

e. Administration

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan melaporkan SPT Tahunan berdasarkan perhitungan sendiri. Otoritas Pajak dapat menilai atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam waktu lima tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Based on Indonesian tax regulations, the Company reports its Annual Tax Return based on its own calculations. The Tax Authority can assess or change the amount of the tax liability within five years from the date the tax becomes due.

Apabila ada kewajiban perpajakan lainnya, akan diselesaikan oleh Perusahaan pada saat jatuh temponya.

If there are other tax obligations, they will be settled by the Company at maturity.

12. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani UU No.7/2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan", yang menerapkan, antara lain, tarif pajak penghasilan badan sebagai berikut:

- a) sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 (sebelumnya 20% yang diatur dalam Perpu No.1 Tahun 2020 tertanggal 31 Maret 2020).
- b) Perusahaan Terbuka dalam negeri dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan peraturan pemerintah, dapat memperoleh tarif sebesar 3% lebih rendah dari tarif pada butir a di atas.

13. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Green Cleosa. Saldo pendapatan diterima dimuka pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp9.059.224.722 dan Rp9.654.224.722.

14. UTANG RETENSI

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Pihak ketiga			Third parties
PT Abadi Prima Intikarya	7.592.824.574	7.592.824.574	PT Abadi Prima Intikarya
Total	7.592.824.574	7.592.824.574	Total

Utang retensi merupakan uang jaminan pemeliharaan yang akan dibayarkan Perusahaan kepada kontraktor pada saat berakhirnya masa pemeliharaan unit apartemen.

12. TAXATION (Continued)

On October 29, 2021, the President of the Republic of Indonesia signed UU No.7/2021 regarding "Harmonization of Tax Regulation", which applies, among others, the corporate income tax rate as follows:

- a) 22% effective starting fiscal year 2022 (previously 20% as stipulated in Perpu No.1 Year 2020 dated March 31, 2020).
- b) Resident publicly-listed companies in Indonesia whose at least 40% or more of the total paid-up shares or other equity instruments are listed for trading in the Indonesia stock exchanges and meet certain requirements in accordance with the government regulations, can apply a rate of 3% lower than rate as stated in point a above

13. ADVANCE FROM CUSTOMERS

Advance from customers represents income from advances for the sale of Green Cleosa apartments. The balance of unearned income as of March 31, 2024 and December 31, 2023 amounted to Rp9,059,224,722 and Rp9,654,224,722, respectively.

14. RETENTION PAYABLE

This account consists of:

Retention payables are maintenance deposits that will be paid by the Company to contractors on at the end of the apartment unit maintenance period.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	148.314.490.324	148.314.490.324	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Total	148.314.490.324	148.314.490.324	Total

Mutasi pinjaman bank sebagai berikut:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Saldo awal	148.314.490.324	148.314.490.324	Beginning balance
Penerimaan	-	-	Received
Pembayaran	-	-	Payment
Saldo Akhir	148.314.490.324	148.314.490.324	Ending Balance

Total beban bunga bank yang dikapitalisasikan pada bangunan apartemen pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp85.164.089.091 dan Rp70.107.819.063 (Catatan 8).

Total bank interest expense capitalized on apartment buildings as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp85,164,089,091 and Rp70,107,819,063, respectively (Note 8)

Pada tanggal 29 Mei 2020, Perusahaan dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk menandatangani restrukturisasi kredit konstruksi atas pinjaman yang digunakan untuk pembangunan proyek Apartemen Green Cleosa, dengan mengubah beberapa ketentuan Perjanjian Kredit sebagai berikut:

On May 29 2020, the Company and PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk signed an agreement construction credit restructuring of loans used for the construction of the Green Apartment project Cleosa, by amending some of the terms of the Credit Agreement as follows

- Jangka waktu kredit diperpanjang 10 bulan sampai dengan 30 September 2023;
- Penambahan jaminan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan yang berlokasi di Rangkas Bitung, Banten, dengan luas 700.150 m² (Catatan 8);
- Penambahan jaminan Corporate Guarantee atas nama PT Nugraha Prima Griyatama.

- The credit term has been extended by 10 months until September 30, 2023;*
- Additional collateral for land owned by the Company located in Rangkas Bitung, Banten, with an area of 700,150 m² (Note 8);*
- Additional Corporate Guarantee guarantee on behalf of PT Nugraha Prima Griyatama.*

15. PINJAMAN BANK *(Lanjutan)*

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 67 tanggal 30 November 2017 dari Notaris Joko Suryanto, SH., Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang digunakan untuk pembangunan proyek Apartemen Green Cleosa sebanyak 684-unit beserta sarana yang berlokasi di jalan Raden Fatah No 62 Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp160.000.000.000 dan dengan pembayaran cicilan selama lima tahun. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan SHGB dengan luas 12.256 m2 atas nama Perusahaan (Catatan 8) dan bangunan terkait proyek apartemen Green Cleosa serta jaminan lainnya berupa Corporate Guarantee atas nama PT Grha Agung Propertindo dan Personal Guarantee atas nama Agung Hadi Tjahjanto dan Abdul Zafar.

Berdasarkan perjanjian utang bank tersebut, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- b. Mengikatkan diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta;
- c. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
- d. Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- e. Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.

Perjanjian Addendum Perjanjian Pinjaman Bank

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman kredit bank No 14 tanggal tanggal 31 Maret 2023, Perusahaan dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk mengubah jangka waktu dengan diperpanjang selama 36 bulan atau tanggal 30 Desember 2028 dan agunan tambahan atas sertifikat yang saat ini masih atas nama PT Multi Kasuja Indonesia seluas 302.455 m2 untuk wajib balik nama menjadi atas nama Perusaha.

15. BANK LOANS *(Continued)*

Based on the credit agreement deed No. 67 dated November 30, 2017 from Notary Joko Suryanto, SH., the Company signed a loan agreement with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was used for the construction of the 684-unit Green Cleosa Apartment project along with facilities located on Jalan Raden Fatah No 62, Ciledug District, Kota Tangerang with a maximum credit amount of IDR 160,000,000,000 and with installment payments for five years. This loan bears interest at 12% per year.

This loan is secured by a plot of land with proof of SHGB ownership with an area of 12,256 m2 in the name of the Company (Note 8) and buildings related to the Green Cleosa apartment project as well as other guarantees in the form of Corporate Guarantee on behalf of PT Grha Agung Propertindo and Personal Guarantee on behalf of Agung Hadi Tjahjanto and Abdul Zafar.

Based on the bank loan agreement, the Company must fulfill certain requirements not to do the following without prior written approval from the bank, among others:

- a. Obtain credit facilities from other parties in connection with this project, except for loans from shareholders and trade transactions that are common;
- b. Bind yourself as a guarantor and or guarantee assets;
- c. Dissolving the Company and requesting to be declared bankrupt;
- d. Renting the Company to third parties;
- e. Transferring the Company in any form, by any means and under any name.

Bank Loan Agreement Addendum Agreement

Based on the addendum to the bank credit loan agreement No. 14 dated March 31, 2023, the Company and PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk changed the term by extending it for 36 months or December 30, 2028 and additional collateral for the certificate which is currently still in the name of PT Multi Kasuja Indonesia with an area of 302,455 m2 to be obliged to transfer the name to the name of the Company.

16. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Perusahaan mencatat penyisihan imbalan kerja untuk memenuhi imbalan minimum yang diwajibkan untuk dibayar kepada karyawan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dihitung oleh KKA Azwir Arifin Dan Rekan, aktuaris independen.

Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Tingkat diskonto	6,63% - 6,69%	6,63% - 6,69%	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	<i>Rate of salary increase</i>
Tingkat kematian	TMI 4	TMI 4	<i>Mortality rate</i>
Tingkat kecacatan	5% x TMI 4	5% x TMI 4	<i>Disability rate</i>
Usia Pensiun Normal	56 tahun/year	56 tahun/year	<i>Normal retirement age</i>

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja karyawan adalah sebagai berikut:

Movements in employee Employee Benefits Liabilities liabilities are as follows:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Saldo awal	171.664.329	187.067.089	<i>Beginning balance</i>
Beban (pendapatan) tahun berjalan	-	(22.249.938)	<i>Current year expenses (income)</i>
Pendapatan lainnya	-	-	<i>Other income</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	6.847.178	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo Akhir	171.664.329	171.664.329	<i>Saldo Akhir</i>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

16. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)

Rincian imbalan pasca masa kerja yang diakui di laba rugi:

Details of post-service benefits recognized in profit or loss:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Beban jasa kini	-	10.858.521	Current service cost
Biaya jasa lalu	-	(133.627.445)	Past service cost
Kewajiban kini peserta tambahan	-	100.518.986	PVBO for addition employee
Pendapatan penerpapan DSAK (Catatan 23)	-	-	DSAK application income (Note 23)
Total	-	(22.249.938)	Total

Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja yang diakui di penghasilan komprehensif lain:

Remeasurement of employee benefits liability recognized in other comprehensive income:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Kerugian aktuarial yang timbul dari:			Actuarial loss from:
Perubahan asumsi keuangan	-	5.200.271	Change in financial assumption
Penyesuaian pengalaman	-	1.646.907	Experience adjustments
Total	-	6.847.178	Total

Sensitivitas liabilitas imbalan pasti terhadap asumsi utama adalah sebagai berikut:

The sensitivity of the defined benefit obligation to the key assumptions is as follows:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Perubahan asumsi tingkat diskonto			Changes in discount rate assumptions
Penurunan 1%	182.937.841	182.937.841	Decrease 1%
Peningkatan 1%	(162.052.212)	(162.052.212)	Increase 1%
Perubahan asumsi tingkat kenaikan gaji			Changes in salary increase rate assumptions
Penurunan 1%	(162.170.671)	(162.170.671)	Decrease 1%
Peningkatan 1%	182.556.155	182.556.155	Increase 1%

17. UTANG NON-USAHA

17. NON-TRADE PAYABLE

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Pihak berelasi			Related party
Dedeh Nurhayati	8.777.022.473	8.777.022.473	Dedeh Nurhayati
Total	8.777.022.473	8.777.022.473	Total

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

18. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders as of March 31, 2024 and December 31, 2023 is as follows:

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Jumlah Saham/ Number of Shares</u>	<u>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</u>	<u>Total/ Total</u>	<u>Shareholders</u>
PT Grha Agung Propertindo	2.250.675.350	40,25%	112.533.767.500	PT Grha Agung Propertindo
PT Nugraha Prima Griyatama	1.663.542.650	29,75%	83.177.132.500	PT Nugraha Prima Griyatama
Masyarakat (masing-masing kurang dari 5%)	1.677.762.103	30,00%	83.888.105.150	Public (each below 5%)
Total	5.591.980.103	100%	279.599.005.150	Total

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

19. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Agio saham dari penawaran umum saham perdana	167.752.200.000	167.752.200.000	Share premium from initial public offering
Biaya emisi saham	(7.525.139.636)	(7.525.139.636)	Share issuance cost
Agio saham dari pelaksanaan waran	25.210.815	25.210.815	Share premium from the exercise of warrants
Total	160.252.271.179	160.252.271.179	Total

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2024 (Tiga bulan/ Three months)	2023 (Tiga bulan/ Three months)	
Apartemen	595.000.000	701.000.000	Apartment
Total	595.000.000	701.000.000	Total

20. SALES

This account consists of:

21. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2024 (Tiga bulan/ Three months)	2023 (Tiga bulan/ Three months)	
Apartemen (Catatan 8)	407.301.605	479.862.900	Apartment (Note 8)
Total	407.301.605	479.862.900	Total

21. COST OF GOODS SOLD

This account consists of:

22. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	Three months)	Three months)	
Gaji dan tunjangan kantor	169.640.000	152.726.500	Salary and allowance Office
Transportasi dan perjalanan dinas	65.504.205	60.763.560	Transportation and travelling
Imbalan kerja karyawan (Catatan 16)	-	80.848.500	Employee benefits (Note 16)
Penyusutan (Catatan 9)	-	-	Depreciation (Note 9)
Perbaikan dan pemeliharaan	1.491.666	2.526.955	Repairs and maintenance
Lain-lain	160.100	1.184.500	Others
Total	1.523.100	145.670.355	Total
	238.319.071	443.720.370	

22. OPERATING EXPENSES

This account consists of:

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PENGHASILAN (BEBAN) LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	2024 (Tiga bulan/ Three months)	2023 (Tiga bulan/ Three months)	
Penghasilan lain-lain			Others income
Penghasilan bunga bank	30.351	1.407	Bank interest income
Total	30.351	1.407	Total
Biaya lain-lain			Others expenses
Administrasi bank	(563.300)	(50.946.162)	Bank administration
Total	(563.300)	(50.946.162)	Total

23. OTHER INCOMES (EXPENSE)

This account consists of:

24. RUGI PER SAHAM

Rincian perhitungan rugi per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2024 (Tiga bulan/ Three months)	2023 (Tiga bulan/ Three months)	
Rugi neto tahun berjalan	(66.028.626)	(291.053.025)	Net loss current the year
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	5.591.740.006	5.591.740.006	Weighted average number of outstanding ordinary shares
Rugi per Saham Dasar	(0,01)	(0,05)	Basic loss per Share

24. LOSS PER SHARE

Details of the calculation of basic loss per share are as follows:

25. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Total remunerasi dari Dewan Komisaris dan Dewan Direksi pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp150.000.000 dan Rp273.488.500.

Ringkasan sifat hubungan dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Transaksi/ Transactions
Dedeh Nurhayati	Pengendali akhir/ Ultimate beneficiary	Utang lain-lain / Other payable Pinjaman modal kerja / working capital loan

25. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The total remuneration of the Board of Commissioners and Board of Directors as of March 31, 2024 and December 31, 2023 amounted to Rp150,000,000 and Rp273,488,500, respectively.

The summary of nature of relationship and significant transactions with related parties is as follows:

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Serta
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
March 31, 2024 and 2023, And
For the Three-Month Periods Ended
March 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI *(Lanjutan)*

25. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES *(Continued)*

Saldo dan Transaksi Signifikan

Significant Balances and Transactions

	<u>31 Maret 2024/ March 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Dedeh Nurhayati	8.777.022.473	8.777.022.473	Dedeh Nurhayati
Persentase terhadap total liabilitas	<u>4%</u>	<u>4%</u>	Percentage to total liabilities

26. INFORMASI SEGMENT

26. SEGMENT INFORMATION

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu properti.

The segment information below is reported based on the information used by management to evaluate the performance of each business segment and in allocating resources. The Company's business is only grouped into one main product, namely property.

	<u>2024 (Tiga bulan/ Three months)</u>	<u>2023 (Tiga bulan/ Three months)</u>	
PENJUALAN	595.000.000	701.000.000	SALES
BEBAN POKOK PENJUALAN	<u>(407.301.605)</u>	<u>(479.862.900)</u>	COST OF GOODS SOLD
HASIL SEGMENT	187.698.395	221.137.100	SEGMENT RESULT
Beban umum dan administrasi	(238.319.071)	(443.720.370)	General and administrative expenses
Pendapatan lain-lain	30.350	1.407	Other income
Beban lain-lain	(563.300)	(50.946.162)	Other expenses
Beban pajak final	<u>(14.875.000)</u>	<u>(17.525.000)</u>	Final tax expense
RUGI NETO	<u>(66.028.626)</u>	<u>(291.053.025)</u>	NET LOSS
Aset segmen	671.768.595.536	672.664.749.162	Segment assets
Liabilitas segmen	245.422.936.442	246.253.061.442	Segment liabilities

27. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023:

27. FINANCIAL INSTRUMENTS

The following table presents the carrying amounts and estimated fair values of financial instruments recorded in the statements of financial position as of March 31, 2024 dan December 31, 2023:

		31 Maret 2024 / March 31, 2024		
		Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar Fair Value	
Aset Keuangan				Financial Assets
Kas dan setara kas	18.307.750	18.307.750		Cash and cash equivalents
Piutang usaha	2.486.759.906	2.486.759.906		Trade receivables
Piutang lain-lain	244.615.311	244.615.311		Others receivables
Total Aset Keuangan	2.749.682.967	2.749.682.967		Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities
Utang usaha	8.345.512.078	8.345.512.078		Trade payables
Utang non-usaha	8.777.022.473	8.777.022.473		Non-trade payable
Beban akrual	58.139.577.042	58.139.577.042		Accrued expenses
Utang retensi	7.592.824.574	7.592.824.574		Retention payable
Pinjaman bank	148.314.490.324	148.314.490.324		Bank loan
Total Liabilitas Keuangan	231.169.426.491	231.169.426.491		Total Financial Liabilities
		31 Desember 2023 / December 31, 2023		
		Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar Fair Value	
Aset Keuangan				Financial Assets
Kas dan setara kas	21.114.824	21.114.824		Cash and cash equivalents
Piutang usaha	3.312.738.186	3.312.738.186		Trade receivables
Piutang lain-lain	244.615.312	244.615.312		Others receivables
Total Aset Keuangan	3.578.468.322	3.578.468.322		Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities
Utang usaha	8.595.512.078	8.595.512.078		Trade payables
Beban akrual	58.139.577.042	58.139.577.042		Accrued expenses
Utang retensi	7.592.824.574	7.592.824.574		Retention payable
Pinjaman bank	148.314.490.324	148.314.490.324		Bank loan
Total Liabilitas Keuangan	222.642.404.018	222.642.404.018		Total Financial Liabilities

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereviu dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari penempatan rekening koran dan kredit yang diberikan kepada pelanggan dan karyawan. Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

	31 Maret 2024/ March 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Kas dan setara kas	18.307.750	21.114.824	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	2.486.759.906	3.312.738.186	Trade receivables
Piutang lain-lain	244.615.311	244.615.312	Others receivables
Total	2.749.682.967	3.578.468.322	Total

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas muncul pada situasi di mana Perusahaan mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan bank. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan memonitor perkiraan arus kas dan arus kas aktual serta menyesuaikan profil jatuh tempo dari aset dan liabilitas keuangan.

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Company is exposed to various financial risks, including credit risk and liquidity risk. The objective of the Company's overall risk management is to effectively control risks this and minimize the adverse effect that may occur on the Company's financial performance. Management reviews and approves policies to control each risk.

The financial risk management policies implemented by the Company in dealing with these risks are as follows:

Credit risk

The credit risk faced by the Company originates from the placement of checking accounts and loans extended to customers and employee. The company monitors the collectibility of trade receivables and other receivable so that they can be billed in a timely manner and also reviews each customer's receivables on a regular basis to assess the potential for billing failures and establishes reserves based on the results of the review.

The Company's exposure to credit risk arises from the negligence of other parties, with a maximum exposure of the carrying amount of the Company's financial assets, as follows:

Liquidity risk

Liquidity risk arises in situations where the Company has difficulty in obtaining funding. Liquidity risk management means maintaining adequate cash and bank balances. The Company manages liquidity risk by monitoring cash flow forecasts and actual cash flows and adjusting the maturity profile of financial assets and liabilities.

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

Tabel dibawah ini menggambarkan liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan jatuh temponya. Total yang terdapat di tabel ini adalah nilai kontraktual yang tidak didiskontokan:

The table below presents the Company's financial liabilities by maturity. The totals contained in this table are undiscounted contractual values:

31 Maret 2024 / March 31, 2024			
<i>Nilai Tercatat/ Carrying Value</i>	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	
Utang usaha	8.345.512.078	8.345.512.078	-
Utang non-usaha	8.777.022.473	-	8.777.022.473
Beban akrual	58.139.577.042	58.139.577.042	-
Utang retensi	7.592.824.574	7.592.824.574	-
Pinjaman bank	148.314.490.324	-	148.314.490.324
Total	231.169.426.491	74.077.913.694	157.091.512.797
			<i>Trade payables</i>
			<i>Non-trade payable</i>
			<i>Accrued expenses</i>
			<i>Retention payable</i>
			<i>Bank loan</i>
			Total
31 Desember 2023 / December 31, 2023			
<i>Nilai Tercatat/ Carrying Value</i>	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	
Utang usaha	8.595.512.078	8.595.512.078	-
Beban akrual	58.139.577.042	58.139.577.042	-
Utang retensi	7.592.824.574	7.592.824.574	-
Pinjaman bank	148.314.490.324	-	148.314.490.324
Total	222.642.404.018	74.327.913.694	148.314.490.324
			<i>Trade payables</i>
			<i>Accrued expenses</i>
			<i>Retention payable</i>
			<i>Bank loan</i>
			Total

Risiko Suku Bunga

Interest Rate Risk

Eksposur Perusahaan terhadap risiko tingkat suku bunga terutama berasal dari simpanan di bank dan fasilitas pinjaman yang didasarkan pada tingkat suku bunga mengambang. Perusahaan mengelola risiko keuangan ini dengan melakukan monitor terhadap tingkat suku bunga pasar.

The Company's exposure to interest rate risk mainly comes from deposits in banks and loan facilities based on floating interest rates. The company manages this financial risk by monitoring market interest rates.

Perusahaan mengelola risiko suku bunga dengan cara sangat berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan arus kas Perusahaan.

The company manages interest rate risk by being very careful when taking loans bank and limit it to a reasonable level in accordance with the Company's cash flow.

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN *(Lanjutan)*

Pengelolaan Risiko Modal

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya dan untuk mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif.

29. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

a. Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya

Berdasarkan addendum perjanjian pemborongan No. AD-03/BAP/IV/2020 tanggal 1 April 2020, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya (APIK) mengubah jangka waktu pelaksanaan yang sebelumnya jangka waktu pelaksanaan 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 April 2020 menjadi 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 November 2020. Pada tanggal 25 November 2020, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya telah menandatangani addendum perjanjian No. AD-04/BAP/XI/2020, sehingga jangka waktu pelaksanaan menjadi 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 November 2021. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan atas perpanjangan perjanjian pemborongan dengan APIK masih dalam proses.

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT *(Continued)*

Interest Rate Risk

The Company's goal in managing capital is to protect the Company's ability in maintaining business continuity, so as to continue to provide profit sharing shareholders and benefits for other stakeholders and to manage the capital structure optimal way to minimize the effective cost of capital.

29. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. Cooperation Agreement between the Company and PT Abadi Prima Intikarya

Based on the addendum to the chartering agreement No. AD-03/BAP/IV/2020 dated 1 April 2020, the Company and PT Abadi Prima Intikarya (APIK) changed the implementation period from 5 October 2017 and ended on 5 April 2020 to 5 October 2017 and ended on 5 November 2020. On November 25, 2020, the Company and PT Abadi Prima Intikarya have signed an addendum to agreement No. AD-04/BAP/XI/2020, so that the implementation period becomes October 5, 2017 and ends on November 5, 2021. As of the date of completion of the financial statements for the extension of the contracting agreement with APIK, it is still in process.