**Laporan Keuangan Konsolidasian**
**Beserta Laporan Auditor Independen**
**Untuk Tahun yang Berakhir pada**
**Tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024**

***Consolidated Financial Statements***
***With Independent Auditor's Report***
***For the Years Ended***
***December 31, 2025 and 2024***

# PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK

# *PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES*

**Daftar Isi** | ***Table of Contents***


| | **Halaman/** ***Page*** | |
|---|---|---|
| Surat pernyataan direksi | | *Board of directors' statement* |
| Laporan auditor independen | | *Independent auditor's report* |
| Laporan posisi keuangan konsolidasian | 1 | *Consolidated statements of financial position* |
| Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian | 4 | *Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income* |
| Laporan perubahan ekuitas konsolidasian | 5 | *Consolidated statements of changes in equity* |
| Laporan arus kas konsolidasian | 6 | *Consolidated statements of cash flows* |
| Catatan atas laporan keuangan konsolidasian | 8 | *Notes to the consolidated financial statements* |

PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk
Jl. Bogor Nirwana Raya (Dereded - Pahlawan)
Kota Bogor 16132 - Indonesia
Telp : (62-251) 8211 290
Fax : (62-251) 8211 295
Web : www.jungleseries.co.id

**Graha Andrasentra Propertindo**

## SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024

Kami, yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : **Resza Adikreshna**
   Alamat kantor : Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132
   Alamat rumah : Kemang Timur V No 28 RT 009 / RW 004 kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan
   Telepon : 0251-8211290
   Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : **Melky Aliandri**
   Alamat kantor : Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132
   Alamat rumah : Jl. Pendidikan IV Blok H/100 RT 004 RW 014, Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur
   Telepon : 0251-8211290
   Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

## *BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024*

*We, the undersigned:*

1. *Name* : ***Resza Adikreshna***
   *Office address* : *Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132*
   *Residential address* : *Kemang Timur V No 28 RT 009 / RW 004 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan*
   *Telephone* : *0251-8211290*
   *Title* : *President Director*
2. *Name* : ***Melky Aliandri***
   *Office address* : *Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132*
   *Residential address* : *Jl. Pendidikan IV Blok H/100 RT 004 RW 014, Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur*
   *Telephone* : *0251-8211290*
   *Title* : *Director*

*declare that:*

1. *We are responsible for the preparation and presentation of PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements;*
2. *PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. *a. All information contained in PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;*
   *b. PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;*
4. *We are responsible for PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's internal control system.*

*This statement is made in all truth.*

Bogor, 04 February 2026 / *Bogor, February 04, 2026*

METERAI TEMPEL
68EBAMX160599136

**Resza Adikreshna**
Direktur Utama / *President Director*

**Melky Aliandri**
Direktur / *Director*

# Y. SANTOSA DAN REKAN

**Head Office:**
**Jl. Sisingamangaraja No. 26, 2nd Floor**
**Jakarta 12110, Indonesia**
**Tel: +62 21 723 0589 - Fax: +62 21 7278 8954**


**Laporan Auditor Independen**

Laporan No.

00004/2.0902/AU.1/03/0384-5/1/II/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
**PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk**

**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Basis Opini**

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

***Independent Auditor's Report***

*Report No.*

*00004/2.0902/AU.1/03/0384-5/1/II/2026*

*The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors*
***PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk***

***Opinion***

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.*

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

***Basis for Opinion***

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

**Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha**

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup mengalami rugi neto tahun berjalan sebesar Rp46,4 miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan defisit sebesar Rp815,2 miliar pada tanggal 31 Desember 2025. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 37, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Rencana manajemen untuk mengatasi kondisi tersebut juga diungkapkan dalam Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

***Material Uncertainty Related to Going Concern***

*As disclosed in Note 37 to the accompanying consolidated financial statements, the Group incurred current year net loss of Rp46.4 billion for the year ended December 31, 2025 and deficit amounting to Rp815.2 billion as of December 31, 2025. These conditions, together with other matters as explained in Note 37, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern. Management's plans in regard to these matters are also disclosed in Note 37 to the consolidated financial statements. Our opinion is not modified in respect of this matter.*

**Hal Audit Utama**

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut. Kecuali untuk hal-hal yang telah diuraikan dalam paragraf Ketidakpastian Material yang terkait dengan Kelangsungan Usaha, kami telah menentukan hal-hal yang diuraikan di bawah ini sebagai hal audit utama yang dikomunikasikan dalam laporan kami.

***Key Audit Matter***

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. Except for the matter described in the Material Uncertainty Related to Going Concern paragraph, we have determined the matter described below to be the key audit matter to be communicated in our report.*

**Pencatatan Akuntansi atas Konversi Piutang Lain-lain menjadi Modal Saham pada PT Gili Tirta Anugerah (GTA)** (Lihat Catatan 5 atas laporan keuangan konsolidasian)

Pada tanggal 24 Juni 2025, para pemegang saham PT Gili Tirta Anugerah (GTA) menyetujui konversi piutang lain-lain Perusahaan kepada GTA sebesar Rp781,3 miliar menjadi setoran modal saham Perusahaan pada GTA. Melalui konversi tersebut, Perusahaan memperoleh kepemilikan sebesar 99,05% serta hak suara mayoritas pada GTA. Dengan demikian, Manajemen menyimpulkan bahwa Perusahaan telah memperoleh pengendalian dan mulai mengonsolidasikan entitas tersebut sejak tanggal efektif konversi.

***Accounting for the Conversion of Other Receivables from PT Gili Tirta Anugerah (GTA) into Shares of Stocks in GTA*** *(Refer to Note 5 to the consolidated financial statements)*

*On June 24, 2025, the shareholders of PT Gili Tirta Anugerah (GTA) approved the conversion of the Company's other receivables from GTA amounting to Rp781.3 billion into share capital contribution of the Company in GTA. Through this conversion, the Company obtained a 99.05% ownership interest and majority voting rights in GTA. As a result, management concluded that the Company obtained control and began consolidating the entity from the effective conversion date.*

Transaksi ini dianggap sebagai hal audit utama (key audit matter) karena melibatkan pertimbangan signifikan manajemen dalam menilai substansi ekonomi transaksi, menentukan apakah kriteria pengendalian berdasarkan PSAK 110 Laporan Keuangan Konsolidasian telah terpenuhi, mengukur nilai wajar kepentingan ekuitas yang diperoleh, serta mencatat penghentian pengakuan piutang dan penyisihan kerugian kredit ekspektasian terkait sesuai dengan PSAK 109 Instrumen Keuangan. Selain itu, identifikasi dan pengukuran aset dan liabilitas teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi pada tanggal akuisisi memerlukan estimasi dan asumsi yang signifikan.

*This transaction was considered a key audit matter because it involved significant management judgment in assessing the economic substance of the transaction, determining whether the control criteria under PSAK 110 Consolidated Financial Statements were met, measuring the fair value of the equity interest obtained, and accounting for the derecognition of receivables and related expected credit loss allowance under PSAK 109 Financial Instruments. In addition, the identification and measurement of the acquiree's identifiable assets and liabilities at the acquisition date required significant estimates and assumptions.*

**Bagaimana audit kami merespons hal audit utama**

***How our audit addressed the key audit matter***

Kami memahami mengenai transaksi tersebut serta mengevaluasi penilaian dan pertimbangan manajemen yang digunakan dalam mencatat transaksi tersebut. Kami juga mendapatkan pemahaman tentang ketentuan-ketentuan dan kondisi-kondisi utama perjanjian terkait untuk menilai kesesuaian perlakuan akuntansi.

*We obtained an understanding of the transaction and evaluated management's assessment and judgment applied in accounting for this transaction. We also obtained an understanding of the key terms and conditions of the related agreements to assess the appropriateness of the accounting treatment.*

Kami melakukan prosedur audit atas hal ini termasuk, tetapi tidak terbatas pada hal-hal berikut:

- Menelaah perjanjian konversi dan dokumen pendukung terkait untuk menilai keabsahan dan substansi transaksi;
- Mengevaluasi penilaian manajemen atas pengendalian, termasuk analisis hak suara, dan kewenangan pengambilan keputusan sesuai dengan PSAK 110;
- Menguji penentuan tanggal efektif transaksi dan tanggal mulai konsolidasi yang ditetapkan oleh manajemen;
- Mengevaluasi metodologi penilaian dan asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar kepemilikan ekuitas yang diperoleh;
- Menilai perlakuan akuntansi atas penghentian pengakuan piutang serta penyisihan kerugian kredit ekspektasian terkait; dan
- Menguji identifikasi dan pengukuran aset dan liabilitas teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi pada tanggal akuisisi.

*Our audit procedures over this matter include, but were not limited to the following:*

- *Examining the conversion agreement and related supporting documents to assess the validity and substance of the transaction;*
- *Evaluating management's assessment of control, including analysis of voting rights and decision-making authority in accordance with PSAK 110;*
- *Testing management's determination of the effective transaction date and consolidation date;*
- *Evaluating the valuation methodology and key assumptions used in determining the fair value of the equity interest obtained;*
- *Assessing the accounting treatment for derecognition of receivables and the related expected credit loss allowance; and*
- *Testing the identification and measurement of the acquiree's identifiable assets and liabilities at the acquisition date.*

Selain itu, kami memeriksa dan mengevaluasi kecukupan pengungkapan laporan keuangan sehubungan hal ini.

*In addition, we checked and evaluated the adequacy of financial statements disclosures in relation to this matter.*

**Informasi Lain**

***Other Information***

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

*Management is responsible for other information. The other information comprises the information included in the Annual Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.*

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak dan tidak akan menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

*Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and, accordingly, we do not and we will not express any form of assurance conclusion thereon.*

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistenan material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

*When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

***Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements***

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan menarik perhatian pada laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, maka harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entity or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group's audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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

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

# Y. SANTOSA DAN REKAN

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

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

**Y. Santosa dan Rekan**

**Tjiendradjaja Yamin**
Registrasi Akuntan Publik / *Public Accountant Registration*
No. AP.0384

00004

4 Februari 2026 / *February 4, 2026*

***NOTICE TO READERS***

*The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the consolidated financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. The standards, procedures and practices utilized to audit such consolidated financial statements may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. Accordingly, the accompanying consolidated financial statements and the auditor's report thereon are not intended for use by those who are not informed about Indonesian accounting principles and auditing standards, and their application in practice.*

**Y. Santosa dan Rekan**
**Registered Public Accountants**
**Licence Number: 430/KM.1/2012**

PRAXITY
A member of the Praxity Global Alliance

| | Catatan/ *Notes* | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **ASET** | | | | ***ASSETS*** |
| **Aset lancar** | | | | ***Current assets*** |
| Kas dan setara kas | 3e,3h,6 | 15.703 | 20.367 | *Cash and cash equivalents* |
| Piutang usaha - neto | 3h,7 | | | *Trade receivables - net* |
| Pihak ketiga | | 4.219 | 7.592 | *Third parties* |
| Pihak berelasi | 3f,31a | 1.063 | 682 | *Related parties* |
| Piutang lain-lain - neto | | | | *Other receivables - net* |
| Pihak ketiga | 3h,8a | 33.333 | 9.947 | *Third parties* |
| Persediaan - neto | 3i,9 | 152.423 | 144.851 | *Inventories - net* |
| Beban dibayar dimuka dan uang muka | 3g,10 | 3.406 | 3.003 | *Prepaid expenses and advances* |
| Total Aset Lancar | | 210.147 | 186.442 | *Total Current Assets* |
| **Aset Tidak Lancar** | | | | ***Non-Current Assets*** |
| Dana dalam pembatasan | 3e,3h,13 | 1.244 | 2.694 | *Restricted funds* |
| Piutang lain-lain - neto | | | | *Other receivables - net* |
| Pihak ketiga | 3h,8b | - | 771.846 | *Third parties* |
| Piutang pihak berelasi - neto | 3f,3h,31b | 20 | 3.335 | *Due from related parties - net* |
| Tanah untuk pengembangan | 3n,14 | 922.933 | 160.164 | *Land for development* |
| Aset tetap - neto | 3k,3l,12 | 382.852 | 389.966 | *Fixed assets - net* |
| Aset takberwujud | 3o,3l | 94 | 133 | *Intangible asset - net* |
| Investasi pada asosiasi | 3j,3l,11 | - | 23.117 | *Investments in associates* |
| Aset tidak lancar lainnya | | 942 | 1.725 | *Other non-current assets* |
| Total Aset Tidak Lancar | | 1.308.085 | 1.352.980 | *Total Non-Current Assets* |
| **TOTAL ASET** | | **1.518.232** | **1.539.422** | ***TOTAL ASSETS*** |

| | Catatan/ *Notes* | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **LIABILITAS DAN EKUITAS** | | | | ***LIABILITIES AND EQUITY*** |
| **LIABILITAS** | | | | ***LIABILITIES*** |
| **Liabilitas Jangka Pendek** | | | | ***Current Liabilities*** |
| Utang usaha | 3h,15 | | | *Trade payables* |
| Pihak ketiga | | 11.924 | 11.765 | *Third parties* |
| Pihak berelasi | 3f, 31c | - | 10 | *Related party* |
| Utang lain-lain | 3h,16a | 12.173 | 13.998 | *Other payables* |
| Uang muka pelanggan dan pendapatan ditangguhkan | 3q,17 | 22.814 | 13.266 | *Advances from customers and deferred revenues* |
| Beban masih harus dibayar | 3h,3t,18 | 54.048 | 52.124 | *Accrued expenses* |
| Utang pajak | 3r,21a | 34.538 | 37.734 | *Taxes payable* |
| Liabilitas imbalan kerja karyawan - jangka pendek | 3s,22 | 22.830 | 22.747 | *Short-term employee benefits liability* |
| Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun | 3h | | | *Current maturities of long-term liabilities* |
| Utang lain-lain jangka panjang | 3h,16b | 69.700 | - | *Long-term other payables* |
| Utang bank | 19 | 8.210 | 11.024 | *Bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah | 3u,20 | 4.050 | 4.380 | *Musyarakah financing* |
| Liabilitas sewa | | 102 | - | *Lease liability* |
| Total Liabilitas Jangka Pendek | | 240.389 | 167.048 | *Total Current Liabilities* |
| **Liabilitas Jangka Panjang** | | | | ***Non-Current Liabilities*** |
| Utang pihak berelasi | 3f,3h,31d | 48.099 | 43.465 | *Due to related parties* |
| Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun | 3h | | | *Long-term liabilities - net of current maturities* |
| Utang lain-lain jangka panjang | 3h,16b | - | 69.700 | *Long-term other payables* |
| Utang bank | 19 | 75.087 | 80.375 | *Bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah | 3u,20 | 53.681 | 55.229 | *Musyarakah financing* |
| Liabilitas sewa | | 700 | - | *Lease liability* |
| Liabilitas imbalan pascakerja | 3s,22 | 11.758 | 11.357 | *Post-employment benefits liability* |
| Total Liabilitas Jangka Panjang | | 189.325 | 260.126 | *Total Non-Current Liabilities* |
| **TOTAL LIABILITAS** | | **429.714** | **427.174** | ***TOTAL LIABILITIES*** |

| | Catatan/ *Notes* | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **EKUITAS** | | | | ***EQUITY*** |
| **Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk** | | | | ***Equity attributable to Owners of the Parent Entity*** |
| Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham (angka penuh) | | | | *Share capital - par value of Rp100 per share (full amount)* |
| Modal dasar - 50.000.000.000 saham | | | | *Authorized capital - 50,000,000,000 shares* |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh - 22.581.909.405 saham | 23 | 2.258.191 | 2.258.191 | *Issued and fully paid - 22,581,909,405 shares* |
| Tambahan modal disetor | 3c,3p,3r,24 | (370.532) | (370.532) | *Additional paid-in capital* |
| Komponen ekuitas lainnya | 3s | 15.623 | (6.625) | *Other equity component* |
| Defisit | | (815.209) | (768.786) | *Deficit* |
| Subtotal | | 1.088.073 | 1.112.248 | *Subtotal* |
| Kepentingan non pengendali | | 445 | - | *Non-controling interest* |
| **EKUITAS - NETO** | | **1.088.518** | **1.112.248** | ***EQUITY - NET*** |
| **TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS** | | **1.518.232** | **1.539.422** | ***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY*** |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk**
**DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
**(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

***PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk***
***AND SUBSIDIARIES***
***CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
***FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024***
***(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)***

| | Catatan/ *Notes* | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **PENDAPATAN NETO** | 3q,25 | 155.776 | 165.623 | ***NET REVENUES*** |
| **BEBAN POKOK PENDAPATAN** | 3q,26 | (55.010) | (47.650) | ***COST OF REVENUES*** |
| **LABA BRUTO** | | 100.766 | 117.973 | ***GROSS PROFIT*** |
| **BEBAN USAHA** | | | | ***OPERATING EXPENSES*** |
| Penjualan | 3q,28 | (8.437) | (5.446) | *Selling* |
| Umum dan administrasi | 3q,27 | (84.542) | (89.680) | *General and administrative* |
| **TOTAL BEBAN USAHA** | | (92.979) | (95.126) | ***TOTAL OPERATING EXPENSES*** |
| **LABA USAHA** | | 7.787 | 22.847 | ***OPERATING PROFIT*** |
| **PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN** | | | | ***OTHER INCOME (CHARGES)*** |
| Laba atas pembelian diskon | 5 | 12.101 | - | *Gain on bargain purchase* |
| Bagian rugi neto entitas asosiasi | 3j,11 | (46.566) | (18.542) | *Share in net loss of associate* |
| Beban bunga dan keuangan | 3q,29 | (10.214) | (15.538) | *Interest and financial expenses* |
| Lain-lain - neto | 30 | (9.531) | (15.418) | *Others - net* |
| **BEBAN LAIN-LAIN - NETO** | | (54.210) | (49.498) | ***OTHER CHARGES - NET*** |
| **RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN** | | (46.423) | (26.651) | ***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE*** |
| **BEBAN PAJAK PENGHASILAN** | 3r,21b | - | - | ***INCOME TAX EXPENSE*** |
| **RUGI NETO** | | (46.423) | (26.651) | ***NET LOSS*** |
| **PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN** | | | | ***OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)*** |
| Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi | | | | *Items not to be reclassified to profit or loss* |
| Bagian penghasilan (rugi) komprehensif lain entitas asosiasi | 11 | 23.449 | (33) | *Other comprehensive income (loss) of associate company* |
| Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja | 3s,22 | (1.201) | 445 | *Remeasurement of post-employment benefits liability* |
| **PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - NETO** | | 22.248 | 412 | ***OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET*** |
| **RUGI KOMPREHENSIF NETO** | | **(24.175)** | **(26.239)** | ***NET COMPREHENSIVE LOSS*** |
| **Rugi Per Saham Dasar/ Dilusian Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk (Angka Penuh)** | 3w,32 | **(2,06)** | **(1,18)** | ***Basic/ Diluted Loss Per Share Attributable To Owners Of The Parent Entity (Full Amount)*** |

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

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

| | Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Owners of the Parent Entity* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Modal Saham/** ***Share Capital*** | **Tambahan Modal Disetor/** ***Additional Paid-in Capital*** | **Komponen Ekuitas Lainnya/** ***Other Equity Component*** | **Defisit/** ***Deficit*** | **Subtotal/** ***Subtotal*** | **Kepentingan Nonpengendali/** ***Non-controlling Interest*** | **Ekuitas - Neto/** ***Equity - Net*** | |
| Saldo 1 Januari 2024 | 2.258.191 | (370.532) | (7.037) | (742.135) | 1.138.487 | - | 1.138.487 | *Balance as of January 1, 2024* |
| Laba (rugi) komprehensif neto tahun berjalan | - | - | 412 | (26.651) | (26.239) | - | (26.239) | *Net comprehensive profit (loss) for the year* |
| **Saldo 31 Desember 2024** | **2.258.191** | **(370.532)** | **(6.625)** | **(768.786)** | **1.112.248** | **-** | **1.112.248** | ***Balance as of December 31, 2024*** |
| Saldo 1 Januari 2025 | 2.258.191 | (370.532) | (6.625) | (768.786) | 1.112.248 | - | 1.112.248 | *Balance as of January 1, 2025* |
| Perubahan kepentingan non-pengendali atas akuisisi Entitas Anak | - | - | - | - | - | 445 | 445 | *Changes in non-controlling interests due to acquisition of Subsidiary* |
| Laba (rugi) komprehensif neto tahun berjalan | - | - | 22.248 | (46.423) | (24.175) | - | (24.175) | *Net comprehensive profit (loss) for the year* |
| **Saldo 31 Desember 2025** | **2.258.191** | **(370.532)** | **15.623** | **(815.209)** | **1.088.073** | **445** | **1.088.518** | ***Balance as of December 31, 2025*** |

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

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

| | **Catatan/ *Notes*** | **2025** | **2024** | |
|---|---|---|---|---|
| **ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI** | | | | ***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES*** |
| Penerimaan kas dari pelanggan | | 164.678 | 156.626 | *Cash received from customers* |
| Pembayaran kas kepada pemasok | | (48.612) | (45.012) | *Cash paid to suppliers* |
| Pembayaran kas untuk beban umum dan operasi lainnya | | (41.679) | (18.338) | *Cash paid for general administrative and other expenses* |
| Pembayaran kas kepada karyawan | | (56.642) | (61.405) | *Cash paid to employees* |
| Kas neto yang diperoleh dari operasi | | 17.745 | 31.871 | *Net cash generated from operations* |
| Penerimaan penghasilan bunga | | 363 | 1.173 | *Receipts of interest income* |
| Pembayaran beban bunga dan keuangan | | (10.509) | (17.869) | *Payments for interest and financial expenses* |
| Pembayaran pajak penghasilan | | (3.532) | (21.764) | *Payments for income tax* |
| Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi | | 4.067 | (6.589) | *Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities* |
| **ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI** | | | | ***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES*** |
| Penerimaan dari (pembayaran untuk) piutang pihak berelasi | | 4.370 | (9) | *Receipts from (payments for) due from related parties* |
| Penerimaan piutang lain-lain | | 2.285 | 3.880 | *Receipts from other receivables* |
| Penerimaan dana dalam pembatasan | | 1.450 | 398 | *Receipts from restricted funds* |
| Penerimaan atas pelepasan aset tetap | 12 | 130 | - | *Proceeds from disposal of fixed assets* |
| Perolehan aset tetap | 12 | (10.570) | (9.943) | *Acquisition of fixed assets* |
| Perolehan aset takberwujud | | - | (155) | *Acquisition of intangible asset* |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi | | (2.335) | (5.829) | *Net Cash Used in Investing Activities* |

Lihat Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

*See Note 38 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.*

| | **Catatan/ *Notes*** | **2025** | **2024** | |
|---|---|---|---|---|
| **ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN** | | | | ***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES*** |
| Penerimaan dari (pembayaran untuk) utang pihak berelasi | | 5.634 | (1.243) | *Receipts from (payments for) due to related parties* |
| Pembayaran untuk: | | | | *Payments for:* |
| Pinjaman bank jangka panjang | 19 | (8.102) | (9.888) | *Long-term bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 20 | (1.878) | (4.423) | *Long-term Musyarakah financing* |
| Utang pembelian aset tetap | | (225) | (181) | *Liability for purchase of fixed assets* |
| Pembayaran utang lain-lain | | (1.825) | (470) | *Payments for other payables* |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan | | (6.396) | (16.205) | *Net Cash Used in Investing Activities* |
| **PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS** | | (4.664) | (28.623) | ***NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS*** |
| **KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN** | | 20.367 | 48.990 | ***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR*** |
| **KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN** | 6 | **15.703** | **20.367** | ***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR*** |

Lihat Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

*See Note 38 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.*

## 1. UMUM

### a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 dengan Akta Notaris Ny. Yetty Taher, S.H., No. 42. Akta Pendirian Perusahaan disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-8942-HT.01.01.TH.88 tanggal 20 September 1988 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 11 Tambahan No. 1147 tanggal 7 Februari 1995. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, antara lain, mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Aliyah Pancahafat menjadi PT Graha Andrasentra Propertindo, yang diaktakan dengan Akta Notaris Ny. Toety Juniarto, S.H., No. 93 tanggal 23 Juni 1997, dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5976 HT.01.04.Th.97 tanggal 2 Juli 1997. Selanjutnya, Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan ketentuan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas, sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No. 18 yang dibuat oleh Nur Nadia Tadjoedin, S.H., Notaris di Kota Bogor, tanggal 22 April 2008, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-39052.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 7 Juli 2008 dan telah didaftarkan di dalam daftar Perseroan No. AHU-0056266.AH.01.09 Tahun 2008 tanggal 7 Juli 2008 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 18 tanggal 31 Maret 2015, Tambahan No. 4952.

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan menjadi Perusahaan Terbuka, sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan No. 23 tanggal 19 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0003651.AH.01.02 Tahun 2016 tanggal 24 Februari 2016 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0024197.AH.01.11 Tahun 2016 tanggal 24 Februari 2016 dan telah memperoleh surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0025961 tanggal 24 Februari 2016 serta telah memperoleh bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025960 tanggal 24 Februari 2016 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59 tanggal 26 Juli 2016, Tambahan No. 11551.

## *1. GENERAL*

### *a. Company's Establishment and General Information*

*PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (the "Company") was established with Notarial Deed No. 42 of Ny. Yetty Taher, S.H., dated June 15, 1988. The Company's Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. C2-8942-HT.01.01.TH.88 dated September 20, 1988 and published in the State Gazette No. 11 Supplement No. 1147 dated February 7, 1995. The Company's Articles of Association have been amended several times, among others, the changes of the Company's name from PT Aliyah Pancahafat to PT Graha Andrasentra Propertindo which was notarized by Notarial Deed No. 93 of Ny. Toety Juniarto, S.H., dated June 23, 1997, and approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. C2-5976 HT.01.04.Th.97 dated July 2, 1997. Furthermore, the Company's Articles of Association have been adapted to the provisions of Law No. 40 Year 2007 concerning Limited Liability Companies, as stated in Notarial Deed No. 18 of Nur Nadia Tadjoedin, S.H., a Notary in Bogor, dated April 22, 2008, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. AHU-39052.AH.01.02 Year 2008 dated July 7, 2008 and registered in Company registration No. AHU-0056266.AH.01.09.2008 dated July 7, 2008 and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 18 dated March 31, 2015, Supplement No. 4952.*

*Amendments to the Company's Articles of Association to become a Public Company are contained in the Deed of Decision of the Shareholders of the Company No. 23 dated February 19, 2016 that was made in the presence of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in the city of Bogor and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0003651.AH.01.02 Year 2016 dated February 24, 2016 and was registered in Company registration No. AHU-0024197.AH.01.11 Year 2016 dated February 24, 2016 and received the letter of Notification of regarding the Change in Company's Data No. AHU-AH.01.03-0025961 dated February 24, 2016 and received a letter of Notification regarding Amendment of the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0025960 dated February 24, 2016 and it was announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 59, dated July 26, 2016, Supplement No. 11551.*

**1. UMUM** *(Lanjutan)*

Selanjutnya, perubahan mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor termuat dalam Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., No. 37 tanggal 15 April 2016. Perubahan tersebut telah mendapatkan bukti Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.0103-0041991 tanggal 21 April 2016 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU 0049857.AH.01.11 Tahun 2016 tanggal 21 April 2016 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 84 tanggal 20 Oktober 2023, Tambahan No. 32429. Perubahan Anggaran Dasar selanjutnya termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham No. 43 tanggal 21 April 2016 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., dan telah mendapatkan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.03.0041992 tanggal 21 April 2016 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0049858.AH.01.11 Tahun 2016 tanggal 21 April 2016.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 69 tanggal 14 September 2021 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan ketentuan kelompok bidang usaha sebagaimana dimuat dalam Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia yang berlaku dan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka. Perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0054321.AH.01.02 Tahun 2021 tanggal 4 Oktober 2021 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 84 tanggal 20 Oktober 2023, Tambahan No. 32428.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan usaha Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan, perdagangan dan jasa yang berhubungan dengan real estat, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi serta hotel. Perusahaan berkedudukan di Kota Bogor dan memiliki proyek perumahan “Bogor Nirwana Residence”.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993.

***1. GENERAL*** *(Continued)*

*Furthermore, changes regarding the increase in issued and paid-up capital are contained in the Notarial Deed of Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., No. 37 dated April 15, 2016. This change has received proof of receipt of the Notification of the Company’s Articles of Association from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.0103-0041991 dated April 21, 2016 and has been registered in the Company’s register No. AHU 0049857.AH.01.11 Year 2016 dated April 21, 2016, and has been announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 84 dated October 20, 2023, Supplement No. 32429. The amendment to the Articles of Association is further contained in the Deed of Circular Resolution of Shareholders No. 43 dated April 21, 2016, made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., and has received proof of receipt of the Notification of Company Data Change No. AHU-AH.01.03.0041992 dated April 21, 2016 and has been registered in the Company’s register No. AHU-0049858.AH.01.11 Year 2016 dated April 21, 2016.*

*The Company’s Articles of Association have been amended several times, the most recent being based on Notarial Deed No. 69 dated September 14, 2021 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., regarding amendments to the Company’s Articles of Association being adjusted to the business field groupings as contained in the Regulation of the Head of the Central Bureau of Statistics concerning the Standard Classification of Indonesian Business Fields and being adjusted to the Financial Services Authority Regulation (POJK) Number 15/POJK.04/2020 concerning Plans and Implementation of Shareholders’ General Meeting of Public Companies. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0054321.AH.01.02 Tahun 2021 dated October 4, 2021 and it was announced in the State Gazette of thr Republic of Indonesia No. 84, dated October 20, 2023, Supplement No. 32428.*

*According to Article 3 of the Company’s Article of Association, the scope of the Company’s activities consists of development, trading and services related to real estate, property and management of theme recreation parks and hotels. The Company is domiciled in Bogor and has a housing project named “Bogor Nirwana Residence”.*

*The Company started its commercial operations in 1993.*

**1. UMUM** *(Lanjutan)*

PT Surya Global Nusantara, didirikan di Republik Indonesia, adalah entitas induk Perusahaan. PT Bakrieland Development Tbk, didirikan di Republik Indonesia, adalah entitas induk terakhir Perusahaan.

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Berdasarkan Sirkuler Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dilaksanakan pada tanggal 19 Februari 2016, para pemegang saham Perusahaan menyetujui perubahan status menjadi Perusahaan Terbuka melalui pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana dengan penerbitan 2.300.000.000 saham baru dengan nilai nominal saham Rp100 per saham. Keputusan tersebut tertuang dalam Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 23 tanggal 19 Februari 2016 dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0003651.AH.01.02 Tahun 2016 tanggal 24 Februari 2016.

Pada tanggal 17 Juni 2016, Perusahaan telah memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-300/D.04/2016 untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana kepada masyarakat atas 2.300.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan harga penawaran Rp140 per saham. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di BEI pada tanggal 29 Juni 2016.

**c. Struktur Entitas Anak**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung pada Entitas Anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Grup"):

***1. GENERAL*** *(Continued)*

*PT Surya Global Nusantara, established in the Republic of Indonesia, is the parent of the Company. PT Bakrieland Development Tbk, established in the Republic of Indonesia, is the ultimate parent of the Company.*

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

*Based on the Shareholders' Extraordinary General Meeting held on February 19, 2016, the shareholders approved a change in the status of the Company to become Publicly Listed Company by issuing 2,300,000,000 new shares with a par value of Rp100 per share. The decision was notarized by Notarial Deed No. 23 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated February 19, 2016 and approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. AHU-0003651.AH.01.02 Tahun 2016 dated February 24, 2016.*

*On June 17, 2016, the Company obtained an effective statement letter from the Board of Commissioners of the Financial Services Authority (OJK) No. S-300/D.04/2016 to undertake an Initial Public Offering of its 2,300,000,000 shares with a par value of Rp100 per share on the Indonesia Stock Exchange (IDX) at the offering price of Rp140 per share. The Company listed all of its shares on the IDX on June 29, 2016.*

***c. Structure of Subsidiaries***

*As of December 31, 2025 and 2024, the Company has a direct share ownership in the following Subsidiaries (together with the Company hereinafter referred to as the "Group"):*

| Entitas Anak/ *Subsidiaries* | Domisili/ *Domicile* | Bidang Usaha/ *Scope of Activities* | Operasi Komersial/ *Commercial Operation* | Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 2025 | 2024 | Total Aset (Sebelum Eliminasi)/ *Total Assets (Before Elimination)* 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kepemilikan secara langsung/ *Direct Ownership* | | | | | | | |
| PT Andrasentra Properti Services (APS) | Bogor Jawa Barat/ *West Java* | Pengelola hotel, perdagangan, dan jasa/ *Management of hotel, trading, and services* | 2015 | 99,99% | 99,99% | 5.680 | 4.094 |
| PT Gili Tirta Anugerah (GTA) | Jakarta | Properti/*Real Estate* | - | 99,05% | - | 138.601 | - |
| PT Nirwana Estate Management (NEM) | Bogor Jawa Barat/ *West Java* | Pengelola properti dan kawasan/ *Management of property and estate* | - | 99,20% | - | 57 | - |

**1. UMUM** *(Lanjutan)*

PT Gili Tirta Anugerah

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Gili Tirta Anugerah (GTA) yang dinyatakan dalam Akta Notaris No. 96 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 24 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui pelaksanaan konversi piutang Perusahaan menjadi setoran modal saham pada GTA sebesar Rp781,3 miliar, sehingga Perusahaan memiliki saham baru di GTA sebanyak 15.626 lembar saham atau 99,05% kepemilikan yang berakibat perubahan pengendalian GTA oleh Perusahaan (Catatan 5).

Perubahan komposisi kepemilikan saham GTA telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang tertuang dalam Keputusan No. AHU-0042429.AH.01.02. Tahun 2025 tanggal 30 Juni 2025.

PT Nirwana Estate Management

Berdasarkan Akta Notaris No. 19 tanggal 17 November 2025, yang dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, Perusahaan dan PT Andrasentra Properti Services mendirikan PT Nirwana Estate Management dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0099982.AH.01.01 Tahun 2025 tanggal 20 November 2025.

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Akta No. 17 tanggal 12 Juni 2025 yang dibuat oleh Notaris Nitra Reza S.H., M.Kn. adalah sebagai berikut:

***1. GENERAL*** *(Continued)*

*PT Gili Tirta Anugerah*

*Based on the Shareholders' Resolution of PT Gili Tirta Anugerah (GTA) as stated in Notarial Deed No. 96 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated June 24, 2025, the shareholders approved the conversion of the Company's receivables into share capital contribution in GTA amounting to Rp781.3 billion, thus giving the Company new shares in GTA totaling 15,626 shares or 99.05% share ownership, which resulted in a change of control of GTA by the Company (Note 5).*

*The change in the composition of share ownership of GTA was approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia based on Decision No. AHU-004242 9.AH.01.02. Year 2025 dated June 30, 2025.*

*PT Nirwana Estate Management*

*Based on the Notarial Deed No. 19 dated November 17, 2025, executed before Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, the Company and PT Andrasentra Properti Services established PT Nirwana Estate Management and has been approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0075591.AH.01.01 Year 2025 dated November 20, 2025.*

***d. Boards of Commissioners and Directors and Employees***

*As of December 31, 2025 and 2024, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors based on Notarial Deed No. 17 dated June 12, 2025 by Nitra Reza S.H., M.Kn is as follows:*

| | **2025 dan/*and* 2024** | |
|---|---|---|
| **Dewan Komisaris** | | ***Board of Commissioners*** |
| Komisaris Utama | Cahyono Cahya Angkasa | *President Commissioner* |
| Komisaris | Adika Nuraga Bakrie | *Commissioner* |
| Komisaris Independen | Diyan Hapsari | *Independent Commissioner* |
| Komisaris Independen | Ori Setianto | *Independent Commissioner* |
| **Direksi** | | ***Board of Directors*** |
| Direktur Utama | Resza Adikreshna | *President Director* |
| Direktur | Melky Aliandri | *Director* |

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup memiliki masing-masing 68 dan 70 orang pegawai tetap (tidak diaudit).

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group had 68 and 70 permanent employees (unaudited), respectively.*

**1. UMUM** *(Lanjutan)*

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

***1. GENERAL*** *(Continued)*

*The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| **Ketua** | Ori Setianto | Ori Setianto | ***Chairman*** |
| Anggota | Mohamad Hassan | Mohamad Hassan | *Member* |
| Anggota | Meilyn Soetiono | Indra Safitri | *Member* |

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Sekretaris Perusahaan adalah Santoso Budi.

*As of December 31, 2025 and 2024, the Company's Corporate Secretary is Santoso Budi.*

**e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 4 Februari 2026.

***e. Completion of the Consolidated Financial Statements***

*The management of the Company is responsible for the preparation of these consolidated financial statements that have been authorized for issue by the Board of Directors on February 4, 2026.*

**2. PERNYATAAN KEPATUHAN**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, serta peraturan regulator pasar modal.

***2. STATEMENT OF COMPLIANCE***

*The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and Board of Syariah Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants, and capital market regulations.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Kebijakan akuntansi penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kecuali untuk penerapan amendemen standar akuntansi yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2025 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Efektif tanggal 1 Januari 2025, Grup menerapkan standar baru, amendemen dan revisi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), yaitu Amendemen PSAK 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran. Penerapan amendemen ini tidak berdampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES***

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

*The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are consistent with the accounting policies applied in the preparation of the Group's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the adoption of amended accounting standards effective January 1, 2025 as described in the related accounting policies.*

*Effective January 1, 2025, the Group adopted new standards, amendments and revisions to Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) namely Amendment to PSAK 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding lack of exchangeability. The adoption of this amendment has no impact on the Group's consolidated financial statements.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, disusun secara akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dan dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Pengungkapan tambahan disajikan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan nonkas.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas dalam Grup menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan mengukur transaksinya dalam mata uang fungsional tersebut.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup.

**b. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak seperti yang disebutkan pada Catatan 1c.

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

Entitas-entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas.

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

a. Kekuasaan atas *investee* (misalnya adanya hak yang memberikan Grup kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas *investee* yang relevan);
b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan Grup dengan *investee*; dan
c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi imbal hasil investor.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

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

*The consolidated statement of cash flows is prepared using the direct method and classified into operating, investing and financing activities. Additional disclosure is presented to evaluate changes in liabilities arising from financing activities, including the changes arising from cash flows or non-cash changes.*

*The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesia Rupiah, which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency and measures its transactions using the respective functional currency.*

*The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies.*

***b. Principles of Consolidation***

*The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and Subsidiaries mentioned in Note 1c.*

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

*Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continues to be consolidated until the date when such control ceases. Control is presumed to exist if the Company owns, directly or indirectly through Subsidiaries, more than half of the voting power of an entity.*

*Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has all of the following:*

*a. Power over the investee (i.e. existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);*
*b. Exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee; and*
*c. The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

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

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

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama suatu periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain (“OCI”) diatribusikan pada pemilik entitas induk Grup dan pada kepentingan nonpengendali (“NCI”), walaupun hasil di NCI mempunyai saldo defisit.

Transaksi antar perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Transaksi dengan NCI yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisisi atas nilai tercatat aset neto entitas anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan NCI juga dicatat pada ekuitas.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

a. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
b. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap NCI;

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

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

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

*The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over a subsidiary and ceases when the Group loses control of a subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed during a period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases its control of the subsidiary.*

*Profit or loss and each component of other comprehensive income (“OCI”) are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interest (“NCI”), even if this results in the NCI having a deficit balance.*

*Intercompany transactions, balances and unrealized gains and losses on transactions between the Group are eliminated. All assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows related to transactions between members of the Group are also eliminated in full through the consolidation process. When necessary, adjustments are made to the financial statements of the subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group’s accounting policies.*

*Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share in the carrying value of net assets of the acquired subsidiary are recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.*

*A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it:*

*a. derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
*b. derecognizes the carrying amount of any NCI;*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

c. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi konsolidasian; dan
g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam OCI atau saldo laba, mana yang sesuai, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

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

*Goodwill* merupakan selisih lebih antara harga perolehan investasi entitas anak, entitas asosiasi atau bisnis dan nilai wajar bagian Grup atas aset neto entitas anak, entitas asosiasi atau bisnis yang dapat diidentifikasi pada tanggal akuisisi.

*Goodwill* dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada lagi manfaat masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

**c. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 338. Berdasarkan PSAK 338, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*c. derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
*d. recognizes the fair value of the consideration received;*
*e. recognizes the fair value of any investment retained;*
*f. recognizes any surplus or deficit in the consolidated profit or loss; and*
*g. reclassifies the parent's share of components previously recognized in OCI or retained earnings to profit or loss, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.*

*NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary not attributable directly or indirectly to the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.*

*Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition of a subsidiary, associate or business over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets of the acquired subsidiary, associate or business at the acquisition date.*

*Goodwill is derecognized upon disposal or when no future benefits are expected from its use or disposal.*

***c. Business Combination of Entities under Common Control***

*Business combinations involving entities under common control are accounted in accordance with PSAK 338. Under PSAK 338, business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, is not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction does not result in a gain or loss for the Group as a whole or for individual entities within the Group.*

*Since the business combination transaction of entities under common control does not result in change of ownership in terms of the economic substance of the businesses which are exchanged, the carrying amount recognized for this transaction is based on the pooling of interest method.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode selama terjadinya restrukturisasi lain dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam akun "Tambahan Modal Disetor".

**d. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing**

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut.

Keuntungan dan kerugian dari selisih kurs yang timbul dari transaksi dalam mata uang asing dan penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing ke mata uang Rupiah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai tukar yang digunakan masing-masing adalah Rp16.782 dan Rp16.162 untuk satu (1) Dolar Amerika Serikat (USD 1), yang dihitung berdasarkan rata-rata kurs beli dan jual dari kurs transaksi Bank Indonesia pada tanggal-tanggal tersebut.

**e. Kas dan Setara Kas**

Kas terdiri dari kas di tangan dan kas di bank yang tidak dibatasi penggunaannya. Setara kas adalah deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan.

Kas di bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai "Dana dalam Pembatasan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*In applying the pooling of interest method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the entity is under common control. The carrying values of the elements of those statements are the carrying amount of the joining entity in a business combination under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of any business combination under common control transactions in equity are presented under "Additional Paid-in Capital" accounts.*

***d. Foreign Currency Transactions and Balances***

*The accounting records of the Group are maintained in Rupiah. Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using the middle rates of exchange quoted by Bank Indonesia at such dates.*

*Exchange gains and losses arising on foreign currency transactions and on the translation of foreign currency monetary assets and liabilities into Rupiah are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the current year.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the exchange rates used were Rp16,782 and Rp16,162 for one (1) United States Dollar (USD 1), respectively, which are calculated based on the average of the buying and selling rate of Bank Indonesia transaction on those dates.*

***e. Cash and Cash Equivalents***

*Cash consists of cash on hand and cash in banks that is not restricted in use. Cash equivalents are time deposits with maturities of three months or less at the time of placement and not pledged as collateral.*

*Cash in banks which are used as collateral and restricted in use are recorded as "Restricted Funds" in the consolidated statement of financial position.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

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

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

(a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
   i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
   ii. memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
   iii. personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk dari Perusahaan.

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

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

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

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***f. Transactions with Related Parties***

*Related parties are persons or entities that are related to the Company:*

*(a) A person or a close member of that person's family is related to the Company if that person:*
   *i. has control or joint control over the Company;*
   *ii. has significant influence over the Company; or*
   *iii. is a member of the key management personnel of the Company or of a parent of the Company.*

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

*The transactions are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those of the transactions between unrelated parties.*

*All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes to the consolidated financial statements.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

**g. Beban Dibayar Dimuka**

Beban dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**h. Instrumen Keuangan**

**1 Aset Keuangan**

Pengakuan Awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi. Grup mengklasifikasikan aset keuangan menjadi: (i) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi; (ii) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI); dan (iii) aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL). Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual. Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak melakukan perubahan atas klasifikasi yang telah dibuat.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, dana dalam pembatasan dan piutang pihak berelasi, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran Selanjutnya

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

  Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dimana aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- Aset keuangan yang diukur dengan FVOCI

  Aset keuangan berupa instrumen utang diklasifikasikan sebagai aset keuangan FVOCI jika aset keuangannya dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya dicapai dengan mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***g. Prepaid Expenses***

*Prepaid expenses are amortized over the periods benefited for each expense using the straight line method.*

***h. Financial Instruments***

***1 Financial Assets***

*Initial Recognition*

*Financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs. The Group classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at amortized cost; (ii) financial assets at fair value through other comprehensive income (FVOCI); and (iii) financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL). Classification and measurement of financial assets are based on business models and contractual cash flows. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and does not change the classification already made.*

*The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, restricted funds and due from related parties, which are classified as financial assets measured at amortized cost.*

*Subsequent Measurement*

- *Financial assets measured at amortized cost*

  *Financial assets are classified as financial assets measured at amortized cost where the financial assets are held within the business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows. Financial assets measured at amortized cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.*

- *Financial assets measured at FVOCI*

  *Financial assets in the form of debt instruments are classified as at FVOCI if they are held in a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Untuk aset keuangan berupa instrumen ekuitas dimana Grup memilih opsi FVOCI maka keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah direklasifikasi ke laba rugi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Grup menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan umur instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian.

Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal, yang mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika; hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan; atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mengalihkan aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*For financial assets in the form of equity instruments where the Group opts for the FVOCI option, gains and losses are never reclassified to profit or loss.*

*Impairment of Financial Assets*

*At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses.*

*To make that assessment, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition, considering reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, which is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.*

*The Group applies a simplified approach to measure expected credit loss.*

*Derecognition of Financial Assets*

*The Group derecognizes financial assets if, and only if; the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but a contractual obligation is assumed to pay those cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, it evaluates the extent to which it retains the risks and rewards of ownership of the financial asset.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

**2 Liabilitas Keuangan**

Pengakuan Awal

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal. Grup memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran Selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Grup dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

**3 Saling Hapus Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian 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.

**i. Persediaan**

Harga perolehan persediaan real estat dialokasikan ke masing-masing proyek real estat ditentukan dengan menggunakan metode identifikasi khusus untuk beban langsung dan berdasarkan meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial. Harga perolehan persediaan real estat meliputi biaya perizinan, pembebasan (ganti rugi) tanah, pengurusan surat-surat tanah, pengembangan tanah, prasarana, pengembangan dan pembangunan proyek, termasuk kapitalisasi bunga selama pembangunan dan pengembangan.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***2 Financial Liabilities***

*Initial Recognition*

*The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.*

*Subsequent Measurement*

*After initial recognition, financial liabilities in this category are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in the profit or loss.*

*Derecognition of Financial Liabilities*

*The Group derecognizes financial liabilities if, and only if, the Group's obligations are discharged, canceled or expired.*

***3 Offsetting of Financial Instruments***

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

***i. Inventories***

*The acquisition cost of real estate inventory allocated to each project in real estate is determined using the specific identification method for direct expenses and based on square meters for public and social facilities expenses. The acquisition cost of real estate inventories includes licensing fees, acquisition (compensation) of land, the arrangement of the land deeds, development of land, infrastructure, development and construction projects, including the capitalization of interest during construction and development.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Persediaan real estat yang berupa bangunan apartemen (*strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan yang ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata dan dicatat sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan estimasi nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto merupakan estimasi nilai jual dikurangi biaya pengembangan untuk menghasilkan produk yang siap dijual dan biaya untuk merealisasi penjualan. Selisih antara harga perolehan dengan estimasi nilai realisasi neto dibukukan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam akun “Beban Pokok Pendapatan”. Bangunan dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap untuk dijual dikelompokkan sebagai “Persediaan” di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Persediaan makanan, minuman, perlengkapan dan barang dagangan hotel dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Nilai realisasi neto ditentukan berdasarkan taksiran harga jual yang wajar setelah dikurangi taksiran biaya yang diperlukan untuk menjual persediaan tersebut.

Penyisihan penurunan nilai persediaan dilakukan untuk mengurangi nilai tercatat menjadi nilai realisasi neto. Penyisihan persediaan usang atau persediaan yang perputarannya lambat ditentukan, jika ada, berdasarkan penelaahan atas kondisi masing-masing persediaan pada akhir tahun.

**j. Investasi pada Asosiasi**

Investasi Grup pada entitas asosiasi diakui biaya dan dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan. Dalam metode ekuitas, biaya investasi ditambah atau dikurangi dengan bagian Grup atas laba atau rugi neto, dan dividen yang diterima dari *investee* sejak tanggal perolehan.

*Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi atau tidak dilakukan pengujian penurunan nilai secara terpisah.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika berkaitan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar kepentingan Grup pada entitas asosiasi.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*Real estate inventories in the form of an apartment building (strata title) are stated at cost determined using the average method and are stated at the lower of cost and estimated net realizable value. Net realizable value is the estimated sale value less development costs to produce a product ready for sale and the costs for realizing the sale. The difference between the acquisition cost and estimated net realizable value are recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under "Cost of Revenues". The building in the development process and the building ready for sale are classified as "Inventories" in the consolidated statement of financial position.*

*Inventories of food, beverage, equipment and hotel merchandise are stated at the lower of cost or net realizable value. The cost is determined using the average method. The net realizable value is determined based on the estimated fair selling price of the inventories less the estimated cost to sell the inventories.*

*The allowance for a decrease in inventory value is conducted to reduce the carrying value to their net realizable value. The allowance for obsolete or slow moving inventories is defined, if any, based on the review of inventories condition at the end of the year.*

***j. Investment in Associate***

*The Group’s investment in an associate is initially recognized at cost and subsequently accounted for using the equity method. An associate is an entity in which the Group has significant influence. Under the equity method, the cost of investment is increased or decreased by the Group’s share in net earnings or losses of, and dividends received from the investee since the date of acquisition.*

*Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.*

*The consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income reflects the results of operations of the associates. If there has been a change recognized directly in the equity of the associates, the Group recognizes its share of any such changes and discloses this, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealized gains or losses resulting from transactions between the Group and the associates are eliminated to the extent of the Group’s interest in the associates.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Bagian laba entitas asosiasi ditampilkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Bagian ini merupakan laba yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham entitas asosiasi dan merupakan laba setelah pajak kepentingan nonpengendali di entitas anak dari entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun dengan menggunakan tahun pelaporan yang sama dengan Grup. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan untuk menjadikan kebijakan akuntansi sama dengan kebijakan Grup.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Kepentingan pada entitas asosiasi adalah jumlah tercatat investasi pada entitas asosiasi dengan metode ekuitas ditambah dengan setiap kepentingan jangka panjang yang, secara substansi, membentuk bagian investasi neto investor pada entitas asosiasi.

Ketika kehilangan pengaruh yang signifikan terhadap entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat asosiasi setelah hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari pelepasan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*The share in the associate's profit is shown on the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. This is the profit attributable to equity holders of the associate and therefore is non-controlling interests' profit after tax in the subsidiary of the associate.*

*The financial statements of the associate are prepared for the same reporting year as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.*

*If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate, the Group discontinues recognition of its share of further losses. The interest in an associate is the carrying amount of the investment in the associate under the equity method together with any long-term interest that, in substance, form part of the investor's net investment in the associate.*

*Upon the loss of significant influence over an associate, the Group measures and recognizes any retaining investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retaining investment and proceeds from disposal is recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.*

**k. Aset Tetap**

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) yang dikeluarkan pada saat tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara itu, biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak-hak tersebut diatas diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomi tanah, mana yang lebih pendek.

***k. Fixed Assets***

*Fixed assets, except land, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when the costs are incurred, if the recognition criteria are met. Further, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.*

*Land is stated at cost and not depreciated. The cost of obtaining legal land rights in the form of Cultivation Rights Title (HGU), Building Rights Title (HGB) and the Right of Use (HP) are issued when the acquired land was first recognized as part of the cost of land and is not amortized. Meanwhile, costs incurred in connection with the extension or renewal of the rights mentioned above are recognized as intangible assets and amortized over the legal term or economic life of the land, whichever is shorter.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

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

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

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

| | **Tahun / *Years*** | |
|---|---|---|
| Bangunan dan prasarana | 10 - 20 | *Buildings and improvements* |
| Mesin dan peralatan | 4 - 20 | *Machinery and equipments* |
| Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor | 4 - 6 | *Furniture, fixtures and office equipments* |
| Kendaraan bermotor | 4 - 6 | *Motor vehicles* |

Biaya konstruksi aset tetap dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan, yaitu pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen. Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan.

*The costs of the construction of fixed assets are capitalized as construction in progress. Depreciation of an asset begins when it is available for use, such as when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Assets under construction are stated at cost.*

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

*The carrying value of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the assets are derecognized.*

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap direviu dan, bila diperlukan, disesuaikan secara prospektif pada setiap akhir tahun buku.

*The residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end.*

**l. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir tahun pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi tahun berjalan, kecuali untuk aset non-keuangan yang dicatat dengan nilai penilaian kembali.

Rugi penurunan nilai akan dipulihkan jika terdapat perubahan dalam taksiran yang digunakan untuk menentukan nilai aset non-keuangan yang dapat dipulihkan *(recoverable amount)*. Rugi penurunan nilai hanya akan dipulihkan sampai sebatas nilai tercatat aset non-keuangan tidak boleh melebihi nilai terpulihkannya maupun nilai tercatat yang seharusnya diakui, setelah dikurangi penyusutan atau amortisasi, jika tidak ada pengakuan rugi penurunan nilai aset non-keuangan. Pemulihan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

***l. Impairment of Non-Financial Assets***

*At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.*

*Impairment losses are recognized in the current year's profit or loss, unless non-financial assets carried at revalued amounts.*

*An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimate used to determine the recoverable amount of a non-financial asset. An impairment loss is only reversed to the extent that the non-financial asset's carrying amount does not exceed the recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss of non-financial assets has been recognized. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

**m. Sewa**

**Grup sebagai Penyewa**

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset selama jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Grup menyewa aset tetap tertentu dengan mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset hak guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset hak guna atau masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas saldo liabilitas.

Grup tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk:
a) sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa dua belas (12) bulan atau kurang; atau
b) sewa yang asetnya bernilai rendah. Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**Grup sebagai Pesewa**

Apabila Grup memiliki aset yang disewakan melalui sewa pembiayaan, nilai kini pembayaran sewa diakui sebagai piutang. Selisih antara nilai piutang bruto dan nilai kini piutang tersebut diakui sebagai penghasilan sewa pembiayaan tangguhan. Penghasilan sewa diakui selama masa sewa dengan menggunakan metode investasi neto yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan.

Apabila aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***m. Leases***

***The Group as a Lessee***

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

*The Group leases certain fixed assets by recognizing the right-of-use asset and lease liabilities. The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment. Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term.*

*Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not yet paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified as long-term liabilities except for those with maturities of twelve (12) months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.*

*The Group does not recognize right-of-use assets and lease liabilities for:*
*a) short-term leases that have a lease term of twelve (12) months or less; or*
*b) leases with low-value assets. Payments made under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.*

***The Group as a Lessor***

*When the Group has assets that are leased under a finance lease, the present value of the lease payments is recognized as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognized as unearned finance lease income. Lease income is recognized over the term of the lease using the net investment method, which reflects a constant periodic rate of return.*

*When assets are leased under an operating lease, the assets are presented in the consolidated statement of financial position based on the nature of the assets. Lease income is recognized over the term of the lease on a straight-line basis.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

**n. Tanah untuk Pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang meliputi antara lain biaya pembebasan (ganti rugi), pengurusan surat-surat tanah dan pematangan tanah. Pada saat dimulainya pengembangan prasarana, nilai tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun persediaan sebagai persediaan dalam pembangunan atau aset tetap sebagai aset dalam penyelesaian.

**o. Aset Takberwujud**

Aset takberwujud yang diperoleh secara terpisah pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset takberwujud yang diperoleh dalam kombinasi bisnis adalah nilai wajar aset pada tanggal akuisisi. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Aset takberwujud yang dihasilkan secara internal, selain biaya pengembangan yang dikapitalisasi, tidak dikapitalisasi dan pengeluaran tercermin dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun dimana pengeluaran tersebut terjadi.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomis dan menguji penurunan nilai apabila terdapat indikasi aset takberwujud mengalami penurunan nilai.

Periode dan metode amortisasi untuk aset takberwujud ditinjau setidaknya pada setiap akhir periode pelaporan. Perubahan pada perkiraan umur manfaat atau perkiraan pola konsumsi manfaat ekonomi terjadi pada aset tersebut dicatat dengan mengubah periode atau metode amortisasi, yang sesuai, dan diperlakukan sebagai perubahan estimasi akuntansi. Beban amortisasi aset takberwujud diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian dalam kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset takberwujud.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset takberwujud ditentukan sebagai selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika aset tersebut dihentikan pengakuannya.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***n. Land for Development***

*Land for development is stated at the lower of cost or net realizable value. The cost of land for development, which includes, among others, acquisition costs (compensation), the arrangement of the land deeds and the development of land. At the commencement of infrastructure development, the value of the land will be reclassified to inventory as inventory in progress or fixed assets as assets under construction.*

***o. Intangible Assets***

*Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is its fair value as of the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortization and accumulated impairment losses, if any.*

*Internally generated intangible assets, excluding capitalized development costs, are not capitalized and expenditure is reflected in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year in which the expenditure is incurred.*

*The useful lives of intangible assets are assessed as either finite or indefinite. Intangible assets with finite lives are amortized over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.*

*The amortization period and method for an intangible asset are reviewed at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset is accounted for by changing the amortization period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortization expense on intangible assets is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the expense category consistent with the function of the intangible assets.*

*Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the asset and are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the asset is derecognized.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

**p. Beban Emisi Saham**

Seluruh beban yang terjadi sehubungan dengan penawaran saham Perusahaan kepada masyarakat dicatat sebagai pengurang akun "Tambahan Modal Disetor" yang merupakan komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**q. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi lima (5) langkah sebagai berikut:
(a) Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan.
(b) Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak.
(c) Menetapkan harga transaksi.
(d) Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan.
(e) Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan, yaitu ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut.

Pendapatan dari penjualan barang diakui bila kewajiban pelaksanaan dipenuhi oleh Grup. Pendapatan diukur pada harga transaksi, yaitu jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Grup.

Pendapatan jasa diakui ketika jasa diberikan dan kewajiban pelaksanaan dipenuhi oleh Grup berdasarkan kesepakatan dengan pelanggan.

Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian, sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada tamu hotel. Pendapatan dari penjualan tiket diakui pada saat tiket yang dibeli oleh pengunjung digunakan. Pendapatan dari jasa pelayanan dan penjualan makanan dan minuman dan jasa pelayanan diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Pendapatan sewa diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa. Sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Ditangguhkan".

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***p. Stock Issuance Cost***

*All expenses related to the Company's stock issuance to the public are recorded as a deduction of the "Additional Paid-in Capital" account which is part of the equity section in the consolidated statement of financial position.*

***q. Revenues and Expenses Recognition***

***Revenues***

*Revenue recognition has to fulfill five (5) steps as follows:*
*(a) Identify the contract with a customer.*
*(b) Identify the performance obligations in the contract.*
*(c) Determine the transaction price.*
*(d) Allocate the transaction price to each performance obligation.*
*(e) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer, which is when the customer obtains control of that goods or services.*

*Revenue from sale of goods is recognized when the performance obligation is satisfied by the Group. Revenue is measured at the transaction price, which is the amount of consideration to which the Group is estimated to be entitled.*

*Revenue from services is recognized when services are rendered and performance obligation is satisfied by the Group based on the arrangement with the customer.*

*Hotel room revenues are recognized based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods or services have been provided to hotel guests. Sales of entrance tickets are recognized when tickets purchased by visitors are used. Service revenues and sales of food and beverage are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.*

*Rent revenue is recognized as income over the period of the lease term. Rentals received in advance are presented as part of "Deferred Revenues".*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati atau digunakan. Beban pokok penjualan kondominium, apartemen dan perkantoran yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian setiap akhir tahun.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

**r. Pajak Penghasilan**

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung dalam ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya.

Pajak Kini

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

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

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*Cost of land sold includes acquisition cost of land plus other expenses for land development. Cost of residential sales includes the land and the entire expenses of residential development until it is ready to be occupied or used. Cost of sale of condominium, apartment and office units that are related to revenue using the percentage of completion method are recognized based on the percentage of completion at each end of the year.*

*Expenses are recognized when they are incurred (accrual basis).*

***r. Income Tax***

*Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income except to the extent that it relates to items recognized directly in equity, in which case it is recognized in other comprehensive income.*

*Current Tax*

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

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

*Deferred Tax*

*Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carryforward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carryforward can be utilized.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak Penghasilan Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak final. Pajak penghasilan final dikenakan atas nilai bruto transaksi dan akan tetap dikenakan walaupun hasil pelaksanaan transaksi tersebut menyebabkan kerugian.

Mengacu pada PSAK 212, pajak penghasilan final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak penghasilan final sehubungan dengan pendapatan dari penjualan real estat pada akun “Beban pajak penghasilan final” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan tahun berjalan sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan total pendapatan yang diakui pada tahun berjalan untuk tujuan akuntansi.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

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

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

*Deferred tax assets and liabilities are offset when a legally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Group intends to settle its current assets and liabilities on a net basis.*

*Final Income Tax*

*Indonesian tax laws regulate several types of income subject to final tax. Final income tax is imposed on gross transaction value and will still be imposed even if the result of the transaction causes a loss.*

*In accordance with PSAK 212, final income tax is not included in the scope set by PSAK 212. Therefore, the Group decided to present the final income tax regarding real estate sales in “Final income tax expenses” accounts in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*Differences in the carrying amount of assets or liabilities regarding final income tax is not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current year income tax expense relating to revenue subject to final income tax is recognized proportionally to total recognized revenue in the current year for accounting purposes.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang diakui sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

**s. Imbalan Kerja**

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Grup seperti gaji, tunjangan dan bonus, yang diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Imbalan Pascakerja

Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021). PSAK 219, "Imbalan Kerja", mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, dan hasil atas aset program (tidak termasuk bunga neto) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun neto diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen atau kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya jasa terdiri dari biaya jasa kini dan biaya jasa lalu, keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian tidak rutin, jika ada. Beban atau pendapatan bunga neto, dan biaya jasa diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**t. Cadangan atas Penggantian Peralatan Operasi**

Unit usaha Perusahaan, sebagai badan pengelola properti "Aston Bogor Hotel & Resort" melakukan pencadangan atas penggantian peralatan operasi dengan membebankan jumlah tertentu pada biaya operasi sesuai dengan estimasi nilai penggantian dari harga perolehan atau barang yang rusak. Pembelian barang aktual dibebankan pada perkiraan pencadangan.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*Differences in total final income tax paid and amount recognized as final income tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income will be recognized as prepaid tax or tax payable.*

***s. Employee Benefits***

*Short-term Employee Benefits*

*Short-term employee benefits represent compensation provided by the Group such as salaries, allowances and bonuses paid, which are recognized when they accrue to the employees.*

*Post-employment Benefits*

*The Group determines its post-employment benefits liability based on Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021). PSAK 219, "Employee Benefits", requires the present value of the defined benefit obligation, the related current service cost, and past service cost to be determined using the "Projected Unit Credit" method.*

*All remeasurements, consisting of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in subsequent periods.*

*All past service costs are recognized at the earliest of when the amendment or curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized.*

*Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Service cost comprises current service costs and past service cost, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, if any. Net interest expense or income, and service costs are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

***t. Reserve for Replacement of Operating Equipment***

*The Company's business unit, as the operator of "Aston Bogor Hotel & Resort", provides reserves for replacement of operational equipment by charging to operations an amount based on the estimated replacement value from the acquisition cost or damage items. Actual purchases are charged to a reserve account.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Pada akhir periode pelaporan, penyesuaian dibuat atas perkiraan cadangan untuk mengakui perbedaan antara peralatan operasi yang dimiliki pada akhir periode pelaporan dengan jumlah yang dibeli oleh hotel. Nilai barang-barang yang tersedia pada akhir periode pelaporan disesuaikan ke akun "Persediaan".

**u. Musyarakah**

Pembiayaan Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.

Pembiayaan Musyarakah dinyatakan sebesar saldo pembiayaan.

**v. Informasi Segmen**

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

**w. Laba atau Rugi Per Saham**

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

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*At the end of each reporting period, an adjustment is made to the reserve account to recognize the difference between the operational equipment items held at the end of the reporting period and those initially supplied by the hotel. Any items on hand at the end of the reporting period are adjusted to "Inventories" accounts.*

***u. Musyarakah***

*Musyarakah financing is an agreement between two or more parties for a particular business, in which each party contributes funds provided that the profits are divided according to the agreement, while losses are based on the portion of fund contributions.*

*Musyarakah financing is stated at the financing balance.*

***v. Segment Information***

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

*An operating segment is a component of an entity:*

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

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

*Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. It is determined before intragroup balances and intragroup transactions are eliminated.*

***w. Earnings or Loss Per Share***

*Basic earnings or loss per share is calculated by dividing income or loss for the year attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of issued ordinary shares during the year.*

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

Pada tanggal pelaporan, tidak ada efek berpotensi saham biasa yang dapat menimbulkan pengaruh dilutif pada rugi neto. Oleh karena itu, rugi neto per saham dilusian sama dengan rugi per saham dasar.

**x. Provisi**

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif), sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Ketika Grup mengharapkan sebagian atau seluruh provisi diganti, maka penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah tetapi hanya pada saat timbul keyakinan penggantian pasti diterima. Beban yang terkait dengan provisi disajikan secara neto dalam laba rugi setelah dikurangi jumlah yang diakui sebagai penggantiannya.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

**y. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama untuk persiapan digunakan sesuai tujuannya atau dijual dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset yang bersangkutan. Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

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

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

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*As at the reporting date, there are no potentially dilutive ordinary shares that would give rise to dilution of net loss per share. Thus, diluted loss per share is the same as basic loss per share.*

***x. Provisions***

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

*Where the Group expects some or all of a provision to be reimbursed, the reimbursement is recognized as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the profit or loss net of any reimbursement.*

*Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, the provision is reversed.*

***y. Borrowing Costs***

*Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction, or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.*

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

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

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

**z. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Grup pada tanggal laporan posisi keuangan (peristiwa penyesuai), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa nonpenyesuai), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**aa. Pengukuran Nilai Wajar**

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

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

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

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

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

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

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

***z. Events After the Reporting Period***

*Post year-end events that provide additional information about the Group's statement of financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are non-adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material amounts.*

***aa. Fair Value Measurement***

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

1. *In the principal market for the asset and liability; or*
2. *In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

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

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

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

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

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** *(Lanjutan)*

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

1. *Level* 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset dan liabilitas yang identik;
2. *Level* 2 - teknik penilaian dimana tingkat input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan
3. *Level* 3 - teknik penilaian dimana tingkat input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara tingkat hierarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar (berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran) pada setiap akhir periode pelaporan.

***3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES*** *(Continued)*

*All assets and liabilities, whether measured at fair value, or where the fair value of the asset or liability is disclosed, are categorized in the fair value hierarchy, based on the lowest level of input that is significant to the overall measurement, as follows:*

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

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

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING**

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

**Pertimbangan**

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 3.

***4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS***

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

***Judgments***

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

*Classification of Financial Assets and Financial Liabilities*

*The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 3.*

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING** *(Lanjutan)*

Kelangsungan Usaha

Manajemen Grup telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya dan berkeyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya untuk melanjutkan usahanya di masa mendatang. Namun demikian, manajemen menyadari bahwa ketidakpastian yang material dapat menimbulkan keraguan yang signifikan terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Laporan keuangan konsolidasian disusun atas basis kelangsungan usaha. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 37.

Menentukan penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha dan lain-lain

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian untuk piutang. Tingkat provisi didasarkan pada piutang yang telah jatuh tempo dengan pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola yang sama (seperti: letak geografis, jenis produk serta jenis dan peringkat pelanggan).

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar historis yang diobservasi oleh Grup. Grup menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi masa depan. Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diperkirakan akan memburuk selama setahun ke depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar, pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar historis yang diobservasi diperbarui dan perubahan perkiraan masa depan dianalisis oleh Grup.

Jumlah kerugian kredit ekspektasian sensitif terhadap perubahan keadaan dan perkiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi juga tidak dapat mewakili gagal bayar aktual pelanggan di masa depan. Rincian lebih lanjut diungkapkan di Catatan 7 dan 8.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Nilai tercatat persediaan Grup diungkapkan dalam Catatan 9.

***4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS*** *(Continued)*

*Going Concern*

*The Group's management has made an assessment of the Group's ability to continue as a going concern and is satisfied that the Group has the resources to continue in business for the foreseeable future. Although the management is aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Group's ability to continue as a going concern. The consolidated financial statements are prepared on the going concern basis. Further details are disclosed in Note 37.*

*Determining provision for expected credit losses of trade and other receivables*

*The Group uses a provision matrix to calculate expected credit losses for receivables. The level of provision rates are based on receivables that are past due and grouping them with various customer segments that have the same pattern (such as: geographic location, product type and, type and customer rating).*

*The provision matrix is initially based on historical default rates observed by the Group. The Group adjusts its historical credit losses experience with future information. For example, if the forecast for economic conditions is expected to deteriorate over the next year, which could lead to an increase in the amount of default, at each reporting date, the observed historical default rates are updated and changes in future forecasts are analyzed by the Group.*

*The amount of expected credit losses is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of the customer's actual default in the future. Further details are disclosed in Notes 7 and 8.*

*Allowance for Decline in Value of Inventories*

*Allowance for decline in market value and obsolescence in inventories is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, its market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are re-evaluated and adjusted if additional information received affects the amount estimated. The carrying amounts of the Group's inventories are disclosed in Note 9.*

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING** *(Lanjutan)*

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup merupakan mata uang dalam lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang paling memengaruhi pendapatan dan beban dari kegiatan usaha Grup. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

**Estimasi dan Asumsi**

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

Imbalan Pascakerja

Penentuan kewajiban, biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 12.

***4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS*** *(Continued)*

*Determination of Functional Currency*

*The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenues and expenses from the Group's business activities. Based on the Group's management assessment, the Group's functional currency is the Rupiah.*

***Estimations and Assumptions***

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

*Post-employment Benefits*

*The determination of the Group's obligation, pension expense and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turnover rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the periode which they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for post-employment benefits and net employee benefits expense. Further details are disclosed in Note 22.*

*Depreciation of Fixed Assets*

*The costs of fixed assets are depreciated on a straight line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these fixed assets to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies adopted in the industries where the Group conducts its business. Changes in the expected level of usage and technological development could affect the economic useful lives and the residual values of these assets, and hence future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Note 12.*

## 4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING *(Lanjutan)*

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat memengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 35.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (CGU) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk lima tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari CGU yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

## *4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (Continued)*

*Financial Instruments*

*The Group carries certain financial assets and liabilities at fair values, which requires the use of accounting estimation. Meanwhile, significant components of fair value measurement are determined using verifiable objective evidence, the amounts of changes in fair values would differ if the Group utilized a different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would directly affect the Group's profit or loss. Further details are disclosed in Note 35.*

*Income Tax*

*Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.*

*Impairment of Non-Financial Assets*

*An impairment exists when the carrying value of an asset or Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flow projection is for a period of five years and does not include restructuring activities that the Group is not yet committed to or future significant investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.*

## 5. AKUISISI ENTITAS ANAK

Pada tanggal 24 Juni 2025, Perusahaan melaksanakan konversi piutang lain-lain sebesar Rp781,3 miliar dari PT Gili Tirta Anugerah (GTA) menjadi 15.626 saham pada GTA yang mewakili kepemilikan sebesar 99,05%. Dengan demikian, Perusahaan memperoleh pengendalian atas GTA dan telah dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup.

## *5. ACQUISITION OF A SUBSIDIARY*

*On June 24, 2025, the Company converted other receivables from PT Gili Tirta Anugerah (GTA) amounting to Rp781.3 billion into 15,626 shares in GTA representing 99.05% ownership. As a result, the Company obtained control over GTA and has been consolidated into the Group's consolidated financial statements.*

**5. AKUISISI ENTITAS ANAK** *(Lanjutan)*

Nilai wajar aset dan liabilitas GTA yang dapat diidentifikasi pada tanggal pengambilalihan adalah sebagai berikut:

***5. ACQUISITION OF A SUBSIDIARY*** *(Continued)*

*The fair values of the identifiable assets and liabilities of GTA at the date of acquisition is as follows:*

| | **Juni/ *June* 2025** | |
|---|---|---|
| **Imbalan yang dialihkan** | 781.300 | ***Consideration transferred*** |
| **Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh** | | ***Fair value of identifiable assets acquired*** |
| Piutang lain-lain - pihak ketiga | 28.090 | *Other receivables - third parties* |
| Tanah untuk pengembangan | 765.770 | *Land for development* |
| Total aset yang diidentifikasi | 793.860 | *Total identifiable assets* |
| **Nilai wajar liabilitas teridentifikasi yang diambil alih** | | ***Fair value of identifiable liability assumed*** |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 14 | *Other payables - third parties* |
| **Kepentingan nonpengendali** | 445 | ***Non-controlling interest*** |
| **Nilai Wajar Aset Neto Teridentifikasi Yang Diperoleh** | 793.401 | ***Fair Value of Identifiable Net Assets Acquired*** |
| **Laba atas pembelian diskon** | **12.101** | ***Gain on bargain purchase*** |

Selisih lebih nilai wajar terhadap harga perolehan atas 99,05% saham GTA adalah sebesar Rp12,1 miliar disajikan sebagai laba atas pembelian diskon dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian.

*The excess of the fair value of the acquisition of 99.05% shares of GTA over the acquisition cost amounting to Rp12.1 billion is presented as gain on bargain purchase in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.*

Selisih lebih harga perolehan terhadap nilai wajar atas perolehan 99,05% saham GTA adalah sebesar Rp653,4 miliar disajikan sebagai bagian penambahan tanah untuk pengembangan yang merupakan aset yang dapat diidentifikasi (Catatan 14).

*The excess of acquisition cost over the fair value of the acquisition of 99.05% shares of GTA amounting to Rp653.4 billion is presented as part of addition to land for development, which is an identifiable asset (Note 14).*

Keuntungan dari pembelian dengan diskon yang timbul dari kombinasi bisnis disebabkan oleh imbalan yang dialihkan lebih rendah daripada nilai wajar aset bersih teridentifikasi.

*The gain on bargain purchase arising from the business combination resulted from the consideration transferred being lower than the fair value of the identifiable net assets.*

Pembelian dengan diskon telah diakui dengan tepat sebagai hasil dari perubahan strategi komersial bisnis pemegang saham GTA sebelumnya.

*The bargain purchase has been appropriately recognized as a result of a change in the former shareholder GTA's business commercial strategy.*

Untuk mendapatkan substansi transaksi berdasarkan PSAK 103 "Kombinasi Bisnis", aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih dari GTA pada transaksi ini harus diukur pada nilai wajarnya. Nilai wajar diukur berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen, Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Febriman Siregar dan Rekan dalam laporannya tertanggal 2 Mei 2025.

*To reflect the substance of the transaction in accordance with PSAK 103 "Business Combinations", the identifiable assets acquired and liabilities assumed from GTA in this transaction were measured at their fair values. The fair values were determined based on a valuation performed by an independent appraiser, Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Febriman Siregar dan Rekan, as set out in its report dated May 2, 2025.*

## 5. AKUISISI ENTITAS ANAK *(Lanjutan)*

Biaya yang terkait dengan akuisisi sebesar Rp306,0 juta telah dibebankan pada beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025.

Manajemen berpendapat bahwa transaksi kombinasi bisnis yang dilakukan oleh Grup telah sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kombinasi bisnis yang dilakukan oleh Grup bertujuan untuk diversifikasi dan integrasi operasi dari Grup.

## *5. ACQUISITION OF A SUBSIDIARY (Continued)*

*Acquisition-related costs amounting to Rp306.0 million were expensed and recognized in general and administrative expenses in the statement of profit or loss for the year ended December 31, 2025.*

*Management believes that the business combination transaction carried out by the Group was in compliance with regulations issued by the Financial Services Authority (OJK). The business combination undertaken by the Group was intended to achieve diversification and operational integration.*

## 6. KAS DAN SETARA KAS

## *6. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Kas - Rupiah | 500 | 328 | *Cash on hand - Rupiah* |
| Kas di bank | | | *Cash in banks* |
| Rupiah | | | *Rupiah* |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 4.326 | 3.966 | *PT Bank Mandiri (Persero) Tbk* |
| PT Bank Central Asia Tbk | 2.046 | 731 | *PT Bank Central Asia Tbk* |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 522 | 793 | *PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk* |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 271 | 2.413 | *PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk* |
| PT Bank KB Indonesia Tbk | 11 | 1.003 | *PT Bank KB Indonesia Tbk* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 75 | 178 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | 7.251 | 9.084 | *Subtotal* |
| Dolar Amerika Serikat | | | *United States Dollar* |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 252 | 255 | *PT Bank Mandiri (Persero) Tbk* |
| Total kas di bank | 7.503 | 9.339 | *Total cash in banks* |
| Setara kas | | | *Cash equivalents* |
| Deposito berjangka - Rupiah | | | *Time deposits - Rupiah* |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 3.900 | - | *PT Bank Mandiri (Persero) Tbk* |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 2.600 | 9.500 | *PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk* |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 1.200 | - | *PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk* |
| PT Bank KB Indonesia Tbk | - | 1.200 | *PT Bank KB Indonesia Tbk* |
| Total setara kas | 7.700 | 10.700 | *Total cash equivalents* |
| **Total** | **15.703** | **20.367** | ***Total*** |

Kisaran suku bunga tahunan untuk deposito berjangka masing-masing dari 3,00% dan 5,00% sampai dengan 5,25% untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Semua kas di bank dan setara kas ditempatkan pada pihak ketiga.

*The annual interest rates of time deposits is 3.00% and ranging from 5.00% to 5.25% for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively.*

*All cash in banks and cash equivalents are placed with third parties.*

## 7. PIUTANG USAHA / *7. TRADE RECEIVABLES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Pihak ketiga | | | *Third parties* |
| Real estat | 6.073 | 6.598 | *Real estate* |
| Hotel dan kondotel | 5.693 | 6.107 | *Hotel and condotel* |
| Taman rekreasi | 1.630 | 1.678 | *Recreation park* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 2.804 | 2.470 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | 16.200 | 16.853 | *Subtotal* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (11.981) | (9.261) | *Less allowance for impairment losses* |
| Pihak ketiga - neto | 4.219 | 7.592 | *Third parties - net* |
| Pihak berelasi (Catatan 31a) | 12.092 | 11.595 | *Related parties (Note 31a)* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (11.029) | (10.913) | *Less allowance for impairment losses* |
| Pihak berelasi - neto | 1.063 | 682 | *Related parties - net* |
| **Neto** | **5.282** | **8.274** | ***Net*** |

Rincian piutang usaha pihak ketiga berdasarkan nama pelanggan adalah sebagai berikut:

*Details of trade receivables from third parties based on customers name are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| PT Emesen Properti | 4.900 | 4.900 | *PT Emesen Properti* |
| B. Teguh Majuandi | 725 | 725 | *B. Teguh Majuandi* |
| PT Dutagraha Nirwana Realtindo | - | 802 | *PT Dutagraha Nirwana Realtindo* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 10.575 | 10.426 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | 16.200 | 16.853 | *Subtotal* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (11.981) | (9.261) | *Less allowance for impairment losses* |
| **Pihak Ketiga - Neto** | **4.219** | **7.592** | ***Third Parties - Net*** |

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha dari pihak ketiga dan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*Movements in the allowance for impairment losses of trade receivables from third parties and related parties are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 20.174 | 24.098 | *Balance at beginning of year* |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai (Catatan 27) | 2.836 | - | *Provision for impairment losses (Note 27)* |
| Pemulihan penyisihan kerugian penurunan nilai (Catatan 30) | - | (3.924) | *Reversal of provision for impairment losses (Note 30)* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **23.010** | **20.174** | ***Balance at End of Year*** |

## 7. PIUTANG USAHA *(Lanjutan)*

## *7. TRADE RECEIVABLES (Continued)*

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

*The summary of trade receivables aging schedule is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Sampai dengan 90 hari | 3.231 | 8.203 | *Up to 90 days* |
| 91 hari sampai 120 hari | 3.084 | 483 | *91 days to 120 days* |
| Lebih dari 120 hari | 21.977 | 19.762 | *More than 120 days* |
| Total | 28.292 | 28.448 | *Total* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (23.010) | (20.174) | *Less allowance for impairment losses* |
| **Neto** | **5.282** | **8.274** | ***Net*** |

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian berdasarkan hasil penelaahan atas piutang usaha pada akhir tahun.

*The Group's management believes that the allowance for impairment losses of trade receivables is adequate to cover expected credit losses based on the review of the status of the trade receivables at the end of the year.*

Grup menerapkan simplifikasi kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

*The Group applies simplified lifetime expected credit loss for trade receivables. To measure the expected credit loss, trade receivables have been gruped based on similar credit risk characteristics and days past due.*

Pada akhir tanggal pelaporan, tidak ada piutang usaha Grup yang dijaminkan sehubungan dengan liabilitas apapun.

*At the end of the reporting date, there are no trade receivables that are used as collateral for any liabilities.*

Seluruh piutang usaha Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

*All of the Group's trade receivables are denominated in Rupiah.*

## 8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

## *8. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES*

### a. Lancar

### *a. Current*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| PT Manika Elok Cemerlang | 28.090 | - | *PT Manika Elok Cemerlang* |
| PT First Financo | 7.088 | 9.511 | *PT First Financo* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 875 | 737 | *Others (below Rp500 million)* |
| Total | 36.053 | 10.248 | *Total* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (2.720) | (301) | *Less allowance for impairment losses* |
| **Neto** | **33.333** | **9.947** | ***Net*** |

Piutang dari PT Manika Elok Cemerlang (MEC) merupakan piutang PT Gili Tirta Anugerah (GTA) dari MEC atas divestasi PT Bukit Jonggol Asri.

*Receivable from PT Manika Elok Cemerlang (MEC) pertains to the receivables of PT Gili Tirta Anugerah (GTA)'s from MEC related to divestment of PT Bukit Jonggol Asri.*

Piutang pada PT First Financo merupakan piutang atas pengalihan uang muka pembelian tanah (Catatan 36b).

*Receivables from PT First Financo are receivables arising from the transfer of advances for purchase of land (Note 36b).*

**8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA** *(Lanjutan)*

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

***8. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES*** *(Continued)*

*Movement in the allowance for impairment loss of other receivables from third parties is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 301 | 6.586 | *Balance at beginning of year* |
| Perubahan selama tahun berjalan | | | *Changes during the year* |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai (Catatan 30) | 2.419 | 193 | *Provision for impairment losses (Note 30)* |
| Reklasifikasi | - | (6.478) | *Reclassification* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **2.720** | **301** | ***Balance at End of Year*** |

**b. Tidak Lancar**

***b. Non-Current***

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| PT Gili Tirta Anugerah | - | 781.314 | *PT Gili Tirta Anugerah* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | - | (9.468) | *Less allowance for impairment losses* |
| **Neto** | **-** | **771.846** | ***Net*** |

Piutang pada GTA merupakan piutang atas pengalihan 480 juta saham milik Perusahaan dalam PT Bukit Jonggol Asri (Catatan 36b).

*Receivables from GTA are receivables from the transfer of 480 million shares owned by the Company in PT Bukit Jonggol Asri (Note 36b).*

Pada tanggal 24 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui pelaksanaan konversi piutang perusahaan menjadi setoran modal saham pada GTA sebesar Rp781,3 miliar atau 99,05% kepemilikan saham di GTA (Catatan 5).

*On June 24, 2025, the shareholders approved the conversion of the Company's receivables from GTA into share capital amounting to Rp781.3 billion or 99.05% share ownership in GTA (Note 5).*

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

*Movement in the allowance for impairment losses of other receivables from third parties is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 9.468 | - | *Balance at beginning of year* |
| Perubahan selama tahun berjalan | | | *Changes during the year* |
| Pemulihan (Catatan 30) | (9.468) | - | *Reversal (Note 30)* |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai (Catatan 30) | - | 2.990 | *Provision for impairment losses (Note 30)* |
| Reklasifikasi | - | 6.478 | *Reclassification* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **-** | **9.468** | ***Balance at End of Year*** |

Seluruh piutang lain-lain Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

*All of the Group's other receivables are denominated in Rupiah.*

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian berdasarkan hasil penelaahan atas piutang lain-lain pada akhir tahun.

*The Group's management believes that allowance for impairment losses of other receivables is adequate to cover expected credit losses based on the review of the status of other receivables at the end of the year.*

## 9. PERSEDIAAN / *9. INVENTORIES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Tanah dan bangunan dalam penyelesaian | | | *Land and buildings in-progress* |
| Bangunan kondotel | 91.543 | 91.455 | *Condotel* |
| Tanah | 12.544 | 15.548 | *Land* |
| Bangunan rumah/ruko | 1.250 | 3.057 | *Housing/shophouse* |
| Tanah dan bangunan siap untuk dijual | | | *Land and building ready-for-sale* |
| Bangunan | 29.851 | 28.953 | *Building* |
| Tanah | 16.232 | 5.082 | *Land* |
| Hotel dan taman rekreasi | | | *Hotel and recreation park* |
| Perlengkapan dan suku cadang | 1.096 | 1.285 | *Equipment and spare parts* |
| Makanan dan minuman | 331 | 388 | *Food and beverages* |
| Total | 152.847 | 145.768 | *Total* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (424) | (917) | *Less allowance for inventory obsolescence* |
| **Neto** | **152.423** | **144.851** | ***Net*** |

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan tidak diasuransikan terhadap semua risiko kerugian.

*As of December 31, 2025 and 2024, inventories are not insured against losses from all risks.*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank KB Bukopin Syariah (Catatan 20).

*As of December 31, 2025 and 2024, inventories of the Company are pledged as collateral for the Musyarakah financing obtained from PT Bank KB Bukopin Syariah (Note 20).*

Tidak ada bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan pada tahun 2025 dan 2024.

*There is no interest from loans capitalized to inventories in 2025 and 2024.*

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

*Movement in the allowance for inventory obsolescence is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 917 | 791 | *Balance at beginning of year* |
| Perubahan selama tahun berjalan | | | *Changes during the year* |
| Penyisihan (Catatan 30) | - | 126 | *Provision (Note 30)* |
| Pemulihan penyisihan (Catatan 30) | (493) | - | *Reversal of provision (Note 30)* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **424** | **917** | ***Balance at End of Year*** |

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul. Rencana dan strategi manajemen untuk penyelesaian proyek tersebut akan selesai melalui penjualan secara *bulk sales* atau kerjasama dengan investor.

*The Group's management believes that the allowance for inventory obsolescence is adequate to cover possible losses. Management's plans and strategies for completing the projects will be done through bulk sales or cooperation with investors.*

## 10. BEBAN DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

## *10. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Beban dibayar dimuka | | | *Prepaid expenses* |
| Sewa | 550 | - | *Rental* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 1.113 | 1.035 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | 1.663 | 1.035 | *Subtotal* |
| Uang muka | | | *Advances* |
| Karyawan | 1.688 | 1.886 | *Employees* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 55 | 82 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | 1.743 | 1.968 | *Subtotal* |
| **Total** | **3.406** | **3.003** | ***Total*** |

## 11. INVESTASI PADA ASOSIASI

## *11. INVESTMENTS IN ASSOCIATES*

| | Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership (%)* | | Jumlah Tercatat/ *Carrying Amounts* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | |
| PT Jungleland Asia | 38,14% | 48,56% | - | 23.117 | *PT Jungleland Asia* |
| PT Lembu Nusantara Jaya | 51,00% | 51,00% | 17.064 | 17.064 | *PT Lembu Nusantara Jaya* |
| Total | | | 17.064 | 40.181 | *Total* |
| Dikurangi penyisihan penurunan nilai atas investasi | | | (17.064) | (17.064) | *Less allowance for impairment impairment of investment* |
| **Neto** | | | **-** | **23.117** | ***Net*** |

**PT Jungleland Asia**

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 1 Desember 2022, pemegang saham PT Jungleland Asia (JLA) menyetujui untuk konversi uang muka setoran modal dari PT Adiprotek Envirodunia (AE) sebesar Rp251,0 miliar menjadi 9.653.846.153 saham seri B JLA atau setara dengan 51,44% kepemilikan saham JLA.

Berdasarkan Akta Notaris No. 104 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 29 Desember 2025, pemegang saham JLA menyetujui untuk konversi utang dari AE sebesar Rp138,5 miliar menjadi tambahan saham AE di JLA. Perusahaan tidak menambah modal sehingga persentase kepemilikan Perusahaan terhadap JLA terdilusi dari 48,56% menjadi 38,14%.

***PT Jungleland Asia***

*Based on Notarial Deed No. 2 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated December 1, 2022, the shareholders of PT Jungleland Asia (JLA) approved the conversion of the advances of stock subscription from PT Adiprotek Envirodunia (AE) amounted to Rp251.0 billion into 9,653,846,153 Series B shares of JLA or equivalent to a 51.44% ownership of shares in JLA.*

*Based on Notarial Deed No. 104 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated December 29, 2025, the shareholders of JLA approved the conversion of payables due to AE amounting to Rp138.5 billion into additional shares in JLA. As the Company did not participate in the capital increase, the Company's ownership percentage in JLA was diluted from 48.56% to 38.14%.*

**11. INVESTASI PADA ASOSIASI** *(Lanjutan)*

Mutasi jumlah tercatat pada investasi JLA sebagai berikut:

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 23.117 | 41.692 | *Balance at beginning of the year* |
| Bagian rugi neto entitas asosiasi | (46.566) | (18.542) | *Share in net loss of associate* |
| Bagian penghasilan (rugi) neto komprehensif lain | 23.449 | (33) | *Share in other comprehensive income (loss)* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **-** | **23.117** | ***Balance at End of Year*** |

Berikut ini adalah ringkasan informasi keuangan JLA untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Total Aset | 383.743 | 710.193 | *Total Assets* |
| Total Liabilitas | 77.902 | 372.709 | *Total Liabilities* |
| Total Pendapatan | 27.854 | 36.177 | *Total Revenues* |
| Rugi Neto | (231.628) | (38.183) | *Net Loss* |

Investasi pada JLA adalah saham ekuitas yang tidak memiliki harga kuotasian dan dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

**PT Lembu Nusantara Jaya**

Berdasarkan Akta Notaris Paulus Oliver Yoesoef, S.H., No. 421 tanggal 30 Desember 2014, Grup memiliki kepemilikan di PT Lembu Nusantara Jaya (LNJ) sebanyak 20.400 saham atau 51%. Berdasarkan kesepakatan bersama antara pemegang saham, Grup tidak mengendalikan aspek keuangan dan operasional LNJ.

Grup mencatat penyisihan penurunan nilai penuh atas investasinya di LNJ terutama karena kerugian berulang yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dan perlambatan ekonomi yang secara signifikan memengaruhi operasi entitas asosiasi.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa penurunan nilai investasi telah memadai berdasarkan hasil penelaahan atas investasi pada akhir tahun.

***11. INVESTMENTS IN ASSOCIATES*** *(Lanjutan)*

*Movement in the carrying amount of investment in JLA is as follows:*

*The following table is the summarized financial information of JLA for the years ended December 31, 2025 and 2024:*

*The investments in JLA represents unquoted equity shares accounted for using the equity method.*

***PT Lembu Nusantara Jaya***

*Based on Notarial Deed No. 421 of Paulus Oliver Yoesoef, S.H., dated December 30, 2014, the Group has 20,400 shares or 51% ownership in PT Lembu Nusantara Jaya (LNJ). Based on a shareholder agreement, the Group doesn't have control over the financial and operational aspects of LNJ.*

*The Group provided full impairment allowance on its investment in LNJ mainly due to recurring losses incurred in previous years and the economic slowdown which significantly affected the operation of the associate.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that impairment of investment is adequate based on a review of investment at the end of the year.*

## 12. ASET TETAP / *12. FIXED ASSETS*

| | 31 Desember 2025/ *December 31, 2025* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo Awal/ *Beginning Balance* | Penambahan/ *Additions* | Pengurangan/ *Deductions* | Reklasifikasi/ *Reclassifications* | Akusisi entitas anak baru/ *Acquisition of new subsidiary* | Saldo Akhir/ *Ending Balance* | |
| **Biaya Perolehan** | | | | | | | ***Acquisition Costs*** |
| Pemilikan langsung | | | | | | | *Direct ownership* |
| Tanah | 286.981 | - | - | - | - | 286.981 | *Land* |
| Bangunan dan prasarana | 332.787 | 2.290 | - | 12.601 | - | 347.678 | *Buildings and improvements* |
| Kendaraan bermotor | 8.718 | 757 | 125 | - | - | 9.350 | *Motor vehicles* |
| Mesin dan peralatan | 53.735 | 2.022 | - | - | - | 55.757 | *Machinery and equipment* |
| Perabotan perlengkapan dan peralatan kantor | 23.550 | 684 | - | - | 67 | 24.301 | *Furniture, fixtures and office equipment* |
| Subtotal | 705.771 | 5.753 | 125 | 12.601 | 67 | 724.067 | *Subtotal* |
| Aset dalam penyelesaian | | | | | | | *Asset under construction* |
| Bangunan dan prasarana | 7.185 | 5.844 | - | (12.601) | - | 428 | *Buildings and improvements* |
| **Total Biaya Perolehan** | 712.956 | 11.597 | 125 | - | 67 | 724.495 | ***Total Acquisition Costs*** |
| **Akumulasi Penyusutan** | | | | | | | ***Accumulated Depreciation*** |
| Pemilikan langsung | | | | | | | *Direct ownership* |
| Bangunan dan prasarana | 240.579 | 16.752 | - | - | - | 257.331 | *Buildings and improvements* |
| Kendaraan bermotor | 8.491 | 163 | 23 | - | - | 8.631 | *Motor vehicles* |
| Mesin dan peralatan | 51.535 | 1.110 | - | - | - | 52.645 | *Machinery and equipment* |
| Perabotan perlengkapan dan peralatan kantor | 22.385 | 584 | - | - | 67 | 23.036 | *Furniture, fixtures and office equipment* |
| **Total Akumulasi Penyusutan** | 322.990 | 18.609 | 23 | - | 67 | 341.643 | ***Total Accumulated Depreciation*** |
| **Jumlah Tercatat** | **389.966** | | | | | **382.852** | ***Carrying Amounts*** |

| | 31 Desember 2024/ *December 31, 2024* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo Awal/ *Beginning Balance* | Penambahan/ *Additions* | Pengurangan/ *Deductions* | Reklasifikasi/ *Reclassifications* | Akusisi entitas anak baru/ *Acquisition of new subsidiary* | Saldo Akhir/ *Ending Balance* | |
| **Biaya Perolehan** | | | | | | | ***Acquisition Costs*** |
| Pemilikan langsung | | | | | | | *Direct ownership* |
| Tanah | 286.981 | - | - | - | - | 286.981 | *Land* |
| Bangunan dan prasarana | 329.655 | 1.367 | - | 1.765 | - | 332.787 | *Buildings and improvements* |
| Kendaraan bermotor | 8.718 | - | - | - | - | 8.718 | *Motor vehicles* |
| Mesin dan peralatan | 52.793 | 875 | - | 67 | - | 53.735 | *Machinery and equipment* |
| Perabotan perlengkapan dan peralatan kantor | 23.213 | 289 | - | 48 | - | 23.550 | *Furniture, fixtures and office equipment* |
| Subtotal | 701.360 | 2.531 | - | 1.880 | - | 705.771 | *Subtotal* |
| Aset dalam penyelesaian | | | | | | | *Asset under construction* |
| Bangunan dan prasarana | 1.653 | 7.412 | - | (1.880) | - | 7.185 | *Buildings and improvements* |
| **Total Biaya Perolehan** | 703.013 | 9.943 | - | - | - | 712.956 | ***Total Acquisition Costs*** |

## 12. ASET TETAP *(Lanjutan)*

## *12. FIXED ASSETS (Continued)*

| | 31 Desember 2024/ *December 31, 2024* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo Awal/ *Beginning Balance* | Penambahan/ *Additions* | Pengurangan/ *Deductions* | Reklasifikasi/ *Reclassifications* | Akusisi entitas anak baru/ *Acquisition of new subsidiary* | Saldo Akhir/ *Ending Balance* | |
| **Akumulasi Penyusutan** | | | | | | | ***Accumulated Depreciation*** |
| Pemilikan langsung | | | | | | | *Direct ownership* |
| Bangunan dan prasarana | 224.456 | 16.123 | - | - | - | 240.579 | *Buildings and improvements* |
| Kendaraan bermotor | 8.413 | 78 | - | - | - | 8.491 | *Motor vehicles* |
| Mesin dan peralatan | 50.435 | 1.100 | - | - | - | 51.535 | *Machinery and equipment* |
| Perabotan perlengkapan dan peralatan kantor | 22.263 | 122 | - | - | - | 22.385 | *Furniture, fixtures and office equipment* |
| **Total Akumulasi Penyusutan** | 305.567 | 17.423 | - | - | - | 322.990 | ***Total Accumulated Depreciation*** |
| **Jumlah Tercatat** | **397.446** | | | | | **389.966** | ***Carrying Amounts*** |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, beban penyusutan masing-masing sebesar Rp18,6 miliar dan Rp17,4 miliar dibebankan pada beban umum dan administrasi (Catatan 27).

*For the years ended December 31, 2025 and 2024, depreciation expense amounting to Rp18.6 billion and Rp17.4 billion is charged to general and administrative expense (Note 27).*

Rincian pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

*The details of disposal of fixed assets are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Hasil pelepasan aset tetap | 130 | - | *Proceeds from disposal of fixed assets* |
| Nilai buku neto aset tetap | (102) | - | *Net book value of fixed assets* |
| **Rugi atas pelepasan aset tetap** (Catatan 30) | **28** | **-** | ***Loss on disposal of fixed assets*** *(Note 30)* |

Rincian aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

*Details of assets under construction as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:*

| | Persentase Penyelesaian/ *Percentage of Completion* (%) | Nilai Tercatat/ *Carrying Value* (Rp) | Estimasi Tahun Penyelesaian/ *Estimated Year of Completion* | |
|---|---|---|---|---|
| **31 Desember 2025** | | | | ***December 31, 2025*** |
| Bangunan dan prasarana | 45% - 95% | 428 | Juni 2026/ *June 2026* | *Buildings and improvements* |
| **31 Desember 2024** | | | | ***December 31, 2024*** |
| Bangunan dan prasarana | 30% - 95% | 7.185 | Maret - Desember 2025/*March - December 2025* | *Buildings and improvements* |

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset dalam penyelesaian terutama merupakan pembangunan proyek Jungle Sea.

*As of December 31, 2025 and 2024, assets under construction mainly represent development of Jungle Sea project.*

## 12. ASET TETAP *(Lanjutan)*

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan terhadap risiko bencana alam, risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar Rp911,6 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Tanah dan bangunan milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang yang diperoleh dari PT Bank KB Indonesia Tbk dan pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank KB Bukopin Syariah (Catatan 19 dan 20).

Tidak terdapat aset tetap yang tidak terpakai sementara dan tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap, manajemen Grup berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai telah memadai.

## *12. FIXED ASSETS (Continued)*

*Fixed assets, except for land, are insured against the risks of natural disaster, fire and others, with the sum insured amounting to Rp911.6 billion as of December 31, 2025 and 2024. The Group's management believes that the sum insured is sufficient to cover the possible loss of the insured assets.*

*Land and buildings owned by the Company are pledged as collateral for long-term bank loans obtained from PT Bank KB Indonesia Tbk and Musyarakah financing obtained from PT Bank KB Bukopin Syariah (Notes 19 and 20).*

*There are no fixed assets temporarily unused and there are no fixed assets that are discontinued from active use and not classified as available for sale.*

*Based on the review of the recoverable value of the fixed assets, the Group's management believes that the allowance for impairment losses is adequate.*

## 13. DANA DALAM PEMBATASAN / *13. RESTRICTED FUNDS*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 541 | 639 | *PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk* |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 178 | 1.325 | *PT Bank CIMB Niaga Tbk* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 525 | 730 | *Others (below Rp500 million)* |
| **Total** | **1.244** | **2.694** | ***Total*** |

Seluruh dana dalam pembatasan Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

Seluruh dana dalam pembatasan merupakan dana yang dibatasi penggunaannya atas penjualan apartemen, kondominium dan rumah melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Perusahaan.

*All of the Group's restricted funds are denominated in Rupiah currency.*

*All restricted funds represent restricted funds related to sales of apartments, condominiums and housing through the Apartment Loan Program (KPA) and Housing Loan Program (KPR) of the Company.*

## 14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN / *14. LAND FOR DEVELOPMENT*

| | 2025 | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lokasi** | **Luas Tanah/ *Land Area* (m²) *(Angka Penuh/ Full Amount)*** | **Total/ *Amount*** | **Luas Tanah/ *Land Area* (m²) *(Angka Penuh/ Full Amount)*** | **Total/ *Amount*** | ***Location*** |
| Karyamekar | 628.413 | 197.538 | - | - | *Karyamekar* |
| Mulyaharja | 96.678 | 147.453 | 106.678 | 150.454 | *Mulyaharja* |

**14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN** *(Lanjutan)*

***14. LAND FOR DEVELOPMENT*** *(Continued)*

| | 2025 | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lokasi** | **Luas Tanah/ *Land Area* (m²) *(Angka Penuh/ Full Amount)*** | **Total/ *Amount*** | **Luas Tanah/ *Land Area* (m²) *(Angka Penuh/ Full Amount)*** | **Total/ *Amount*** | ***Location*** |
| Selawangi | 1.861.630 | 568.232 | - | - | *Selawangi* |
| Kloposepuluh dan Jumputrejo | 42.176 | 9.710 | 42.176 | 9.710 | *Kloposepuluh and Jumputrejo* |
| **Total** | **2.628.897** | **922.933** | **148.854** | **160.164** | ***Total*** |

Rincian perubahan tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

*Details of movement in land under development is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 160.164 | 173.023 | *Balance at beginning of year* |
| Perubahan selama tahun berjalan | | | *Changes during the year* |
| Pengambilalihan Entitas Anak (Catatan 5) | 765.770 | - | *Acquisition of Subsidiary (Note 5)* |
| Reklasifikasi | (3.001) | (12.859) | *Reclassifications* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **922.933** | **160.164** | ***Balance at End of Year*** |

Pada tahun 2025, penambahan tanah untuk pengembangan terutama mencakup milik GTA yang diambil alih pada tahun 2025 (Catatan 5).

*In 2025, additions to land for development include from GTA which was acquired in 2025 (Note 5).*

Pada tahun 2025 dan 2024, reklasifikasi merupakan reklasifikasi tanah untuk pengembangan ke persediaan karena adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan tanah tersebut.

*In 2025 dan 2024, reclassification represents the reclassification of land for development to inventory due to changes in management's intention regarding the use of the land.*

Tidak terdapat bunga pinjaman yang dikapitalisasi pada tanah untuk pengembangan pada tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

*There was no capitalized loan interest on land for development for the years ended December 31, 2025 and 2024.*

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak ada tanah untuk pengembangan yang dijaminkan sehubungan dengan liabilitas apapun.

*In 2025 and 2024, there was no land for development that was used as collateral for any obligations.*

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

*The Group's management believes that there will be no issue in obtaining the land certificates and the extension of the land rights since the land was legally acquired and supported by sufficient evidence of ownership.*

## 15. UTANG USAHA / *15. TRADE PAYABLES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| **Pihak ketiga** | | | ***Third parties*** |
| PT Inti Bangun Buana Lestari | 1.105 | 1.105 | *PT Inti Bangun Buana Lestari* |
| PT Indomedia Outdoor | 848 | 993 | *PT Indomedia Outdoor* |
| PT DPavilion Kami Berkarya | 748 | 748 | *PT DPavilion Kami Berkarya* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 9.223 | 8.919 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | **11.924** | **11.765** | *Subtotal* |
| **Pihak berelasi** | | | ***Related party*** |
| PT Jasa Boga Raya (Catatan 31c) | - | 10 | *PT Jasa Boga Raya (Note 31c)* |
| **Total** | **11.924** | **11.775** | ***Total*** |

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

*The summary of trade payables aging schedule is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Sampai dengan 60 hari | 2.602 | 3.611 | *Up to 60 days* |
| 61 hari sampai 90 hari | 105 | 8 | *61 days to 90 days* |
| Lebih dari 90 hari | 9.217 | 8.156 | *More than 90 days* |
| **Total** | **11.924** | **11.775** | ***Total*** |

Seluruh utang usaha Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

*All of the Group's trade payables are denominated in Rupiah.*

## 16. UTANG LAIN-LAIN / *16. OTHER PAYABLES*

### a. Jangka Pendek / *a. Current*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| **Pihak ketiga** | | | ***Third parties*** |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | **12.173** | **13.998** | *Others (below Rp500 million)* |

### b. Jangka Panjang / *b. Non-Current*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| **Pihak ketiga** | | | ***Third party*** |
| PT Lumbung Teknologi Envirotama | 69.700 | 69.700 | *PT Lumbung Teknologi Envirotama* |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | (69.700) | - | *Less current portion* |
| **Bagian jangka panjang** | **-** | **69.700** | ***Long-term portion*** |

**16. UTANG LAIN-LAIN** *(Lanjutan)*

PT Lumbung Teknologi Envirotama

Pada tanggal 23 September 2022, Perusahaan dan PT Lumbung Teknologi Envirotama (LTE) telah menandatangani Perjanjian Pinjaman dimana Perusahaan bermaksud meminjam dana kepada LTE dengan plafon sebesar Rp200,0 miliar. Bunga atas pinjaman adalah sebesar 10% per tahun dari total dana yang telah diterima oleh Perusahaan. Jangka waktu pinjaman selama dua puluh empat (24) bulan dan akan jatuh tempo pada tanggal 23 September 2024. Pinjaman dipergunakan untuk modal kerja Perusahaan.

Pada tanggal 19 September 2024, Perusahaan dan LTE menandatangani Addendum Perjanjian Pinjaman dimana Perusahaan dan LTE sepakat memperpanjang jangka waktu pinjaman selama dua puluh empat (24) bulan, dan akan jatuh tempo sampai dengan tanggal 23 September 2026.

Seluruh utang lain-lain Grup dalam denominasi mata uang Rupiah.

***16. OTHER PAYABLES*** *(Continued)*

*PT Lumbung Teknologi Envirotama*

*On September 23, 2022 the Company and PT Lumbung Teknologi Envirotama (LTE) signed a loan agreement wherein the Company intends to borrow funds from LTE with a ceiling of Rp200.0 billion. Interest on the loan is 10% per annum of the total funds received by the Company. The term of the loan is twenty four (24) months and will mature on September 23, 2024. The loan is used for the Company's working capital.*

*On September 19, 2024, the Company and LTE signed an Amendment to the Loan Agreement. wherein the Company and LTE agreed to extend the loan term for twenty four (24) months, and will be due on September 23, 2026.*

*All of the Group's other payables are denominated in Rupiah.*

**17. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITANGGUHKAN**

***17. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND DEFERRED REVENUES***

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Uang muka pelanggan | | | *Advances from customers* |
| Penjualan unit apartemen | 18.524 | 10.259 | *Sales of unit of apartment* |
| Penjualan tiket "Jungle Waterpark" | 1.670 | 619 | *Sales of tickets "Jungle Waterpark"* |
| Penyewa rumah toko dan kios | 1.452 | 349 | *Tenants of shophouses and stalls* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 482 | 572 | *Others (below Rp500 million)* |
| Total uang muka pelanggan | 22.128 | 11.799 | *Total advances from customers* |
| Pendapatan ditangguhkan | | | *Deferred revenues* |
| Penyewa rumah toko dan kios | 658 | 1.274 | *Tenants of shophouses and stalls* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 28 | 193 | *Others (below Rp500 million)* |
| Total pendapatan ditangguhkan | 686 | 1.467 | *Total deferred revenues* |
| **Total uang muka pelanggan dan pendapatan ditangguhkan** | **22.814** | **13.266** | ***Total advances from customers and deferred revenues*** |

Uang muka pelanggan terutama merupakan uang muka penjualan tanah dan unit apartemen yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

*Advances from customers mainly represent advances from sales of land and apartment units that have not met the criteria for revenue recognition.*

## 18. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR / *18. ACCRUED EXPENSES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Pengembangan tanah, bangunan dan prasarana | 42.601 | 42.603 | *Development of land, buildings and infrastructure* |
| Bunga pinjaman | 954 | 1.249 | *Loan interest* |
| Listik, air dan telepon | 879 | 811 | *Electricity, water and telephone* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 9.614 | 7.461 | *Others (below Rp500 million)* |
| **Total** | **54.048** | **52.124** | ***Total*** |

Beban pengembangan tanah, bangunan dan prasarana yang masih harus dibayar merupakan estimasi dari pengembangan proyek Apartemen Jungle Sky.

*Accrued development of land, buildings and infrastructure represents estimated costs for project development of Jungle Sky Apartment.*

## 19. UTANG BANK JANGKA PANJANG / *19. LONG-TERM BANK LOANS*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| PT Bank KB Indonesia Tbk | 83.297 | 91.399 | *PT Bank KB Indonesia Tbk* |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | (8.210) | (11.024) | *Less current portion* |
| **Bagian jangka panjang** | **75.087** | **80.375** | ***Long-term portion*** |

1. Pada tanggal 31 Maret 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi (Fasilitas Kredit I) yang digunakan untuk pembiayaan kembali The Jungle Waterpark Bogor dari PT Bank KB Indonesia Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank KB Bukopin Tbk) (“Bank KB”) dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp45,0 miliar. Fasilitas kredit ini dikenai tingkat bunga tahunan sebesar 13% dan jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2021. Pinjaman ini dijaminkan dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 $m^2$ dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.
2. Pada tanggal 16 Mei 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi (Fasilitas Kredit II) untuk pengembangan kawasan Bogor Nirwana Residence dari Bukopin sebesar Rp75,0 miliar. Fasilitas kredit ini jatuh tempo pada bulan Juni 2020 dan dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 11%. Pinjaman ini dijaminkan dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 $m^2$ dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.

*1. On March 31, 2016, the Company obtained an investment credit facility (Credit Facility I) from PT Bank KB Indonesia Tbk (previously known as PT Bank KB Bukopin Tbk) (“Bank KB”) that was used for refinancing of The Jungle Waterpark Bogor with a credit ceiling amounting to Rp45.0 billion. This loan bears an annual interest rate of 13% and was to be due on March 31, 2021. This loan is secured with 12 SHGB of land with a total area of 68,998 $m^2$ and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.*

*2. On May 16, 2013, the Company obtained an investment credit facility (Credit Facility II) from Bukopin amounting to Rp75.0 billion, which was used for the development of the Bogor Nirwana Residence area. This was to be due in June 2020 and bears an annual interest rate of 11%. This loan is secured with 12 SHGB of land with an area of 68,998 $m^2$ and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.*

## 19. UTANG BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

Fasilitas kredit di atas telah direstrukturisasi beberapa kali, yang terakhir pada tanggal 27 Agustus 2025, dimana Perusahaan memperoleh persetujuan restrukturisasi atas seluruh fasilitas kredit dari Bank KB berdasarkan surat persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit untuk mendapatkan perpanjangan pembayaran angsuran yang harus dibayar oleh Perusahaan sebagai berikut:

- Jatuh tempo pinjaman telah diperpanjang menjadi Juni 2029 untuk Fasilitas Kredit I dan II.
- Tingkat suku bunga tahunan adalah 6%.
- Bulan pertama sampai dengan bulan kedua belas dibayarkan Rp500,0 juta.
- Bulan ketiga belas sampai jatuh tempo dibayarkan sesuai jadwal pelunasan.
- Bunga yang ditangguhkan dibayarkan diakhir jatuh tempo fasilitas.

Fasilitas kredit dijamin dengan 6 SHGB atas tanah dan bangunan The Jungle Waterpark.

Berdasarkan perjanjian kredit dengan Bank KB, selama fasilitas kredit belum dilunasi, Perusahaan dibatasi untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari Bank KB:

1. Memberikan pinjaman kepada anggota Grup yang lain atau kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan bidang usaha Perusahaan.
2. Melakukan pembayaran/pelunasan pinjaman kepada pemegang saham.
3. Melakukan *overdraft* dan *cross selling*.
4. Melakukan perubahan komposisi pemegang saham.

Pada tahun 2025 dan 2024, pembayaran atas fasilitas ini masing-masing sebesar Rp8,1 miliar dan Rp9,9 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo utang atas fasilitas ini masing-masing sebesar Rp83,3 miliar dan Rp91,4 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian.

## *19. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)*

*The credit facilities mentioned above have been restructured several times, with the most recent restructuring on August 27, 2025, in which the Company obtained approval for the restructuring of all credit facilities from Bank KB based on the Credit Facility Restructuring Approval Letter to obtain an extension for the installment payments that the Company is required to pay as follows:*

- *Loan maturity dates have been extended to June 2029 for Credit Facility I and II.*
- *Annual interest rate is 6%.*
- *The first month to the twelfth month is paid Rp500.0 million.*
- *Thirteenth month until maturity is paid according to the repayment schedule.*
- *Deferred interest is paid on the facility's maturity date.*

*The credit facility is secured by 6 SHGB over the land and buildings of The Jungle Waterpark.*

*According to the loan agreement with Bank KB, if the credit is not yet fully paid, the Company is restricted from performing the following actions without prior written approval from Bank KB:*

1. *Provide loans to other Group members or other parties which are not related to the Company's business line.*
2. *Pay off/settle any loans to shareholders.*
3. *Perform overdraft and cross selling.*
4. *Perform changes to composition of shareholders.*

*In 2025 and 2024, payments for this facility amounted to Rp8.1 billion and Rp9.9 billion, respectively.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the outstanding balance of this facility amounted to Rp83.3 billion and Rp91.4 billion.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreements.*

## 20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

## *20. MUSYARAKAH FINANCING*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| PT Bank KB Bukopin Syariah | 57.731 | 59.609 | *PT Bank KB Bukopin Syariah* |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | (4.050) | (4.380) | *Less current portion* |
| **Bagian Jangka Panjang** | **53.681** | **55.229** | ***Long-term Portion*** |

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH** *(Lanjutan)*

1. Pada tanggal 7 Juni 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari PT Bank KB Bukopin Syariah (Syariah Bukopin) dengan pagu sebesar Rp40,0 miliar, yang digunakan untuk keperluan pengembangan *cluster* perumahan di Kawasan Bogor Nirwana Residence. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Juli 2017.
2. Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15,0 miliar, yang digunakan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 7 Maret 2017 (termasuk masa tenggang selama 15 bulan). Fasilitas ini dijamin dengan tanah SHGB No. 657 dan SHGB No. 105 atas nama Perusahaan yang terletak di Mulyaharja - Bogor.
3. Pada bulan Maret 2015, Perusahaan memperoleh *Line Facility* dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15,0 miliar, yang digunakan keperluan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Februari 2018. Fasilitas ini dijamin dengan lima (5) SHGB atas tanah dan bangunan milik Perusahaan yang terletak di Mulyaharja - Bogor. Selama masa fasilitas pembiayaan, Perusahaan harus menjaga stok kavling yang disimpan pada Syariah Bukopin dengan minimal rasio sebesar 125,00% dari jumlah pembiayaan berjalan.
4. Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan memperoleh *Line Facility* dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15,0 miliar, yang digunakan keperluan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini jatuh tempo pada bulan Februari 2018. Fasilitas ini dijamin dengan dua (2) SHGB atas tanah dan bangunan milik Perusahaan yang terletak di Mulyaharja - Bogor. Perusahaan telah mencairkan sebagian fasilitas pembiayaan ini sebesar Rp3,5 miliar.

Fasilitas musyarakah untuk modal kerja dan *line facilities,* bersama dengan fasilitas pembiayaan lainnya dari Syariah Bukopin telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 19 Juli 2025, dengan perubahan sebagai berikut:

- Mei 2025 sampai dengan Juni 2025 (setara 3% eff.p.a.)
- Juli 2025 sampai dengan Desember 2025 (setara 6% eff.p.a)
- Januari 2026 sampai dengan Desember 2028 (setara 11% eff.p.a.)
- Nisbah bagi hasil (secara kumulatif setara 5,34% eff.p.a.)

Ketentuan dan persyaratan pada fasilitas sebelumnya merupakan satu kesatuan dengan Akad *Line Facility Musyarakah* dan akad-akad lainnya yang telah dan akan dibuat dan tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya.

***20. MUSYARAKAH FINANCING*** *(Continued)*

*1. On June 7, 2013, the Company obtained a Musyarakah Working Capital Financing facility from PT Bank KB Bukopin Syariah (Syariah Bukopin) with a ceiling of Rp40.0 billion, which was used for the cluster development of Bogor Nirwana Residence. This facility was to be due in July 2017.*

*2. In March 2014, the Company obtained a Musyarakah Working Capital Financing facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15.0 billion, which was used for the development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due on March 7, 2017 (including grace period of 15 months). This facility is secured with land under SHGB No. 657 and SHGB No. 105 owned by the Company in Mulyaharja - Bogor.*

*3. In March 2015, the Company obtained a Line Facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15.0 billion, which was used for development of the Jungle Sky Apartment. This facility was to be due in February 2018. The facility is secured with five (5) SHGB of land and buildings owned by the Company which are located in Mulyaharja - Bogor. During the financing facilities' period, the Company must maintain its land inventory which is kept with Syariah Bukopin with a minimum ratio of 125.00% of the current outstanding financing.*

*4. In October 2016, the Company obtained Line Facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15.0 billion, which was used for the development of the Jungle Sky Apartment. This facility was to be due in February 2018. The facility is secured with two (2) SHGB of land and buildings owned by the Company located in Mulyaharja - Bogor. The Company has a partial drawdown from this financing facility amounting to Rp3.5 billion.*

*The Musyarakah facilities for working capital and line facilities, together with other financing facilities from Syariah Bukopin have been restructured several times, most recently on July 19, 2025, with changes as follows:*

- *May 2025 to June 2025 (equivalent to 3% eff.p.a.)*
- *July 2025 to December 2025 (equivalent to 6% eff.p.a)*
- *January 2026 to December 2028 (equivalent to 11% eff.p.a.)*
- *Profit sharing (cumulatif equivalent to 5,34% eff.p.a.)*

*The terms and conditions of the previous facility constitute a single unit with the Musyarakah Line Facility Agreement and other agreements that have been and will be made and cannot be separated from each other.*

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH** *(Lanjutan)*

Berdasarkan perjanjian fasilitas pembiayaan dengan Syariah Bukopin, selama fasilitas belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari Syariah Bukopin sebagai berikut:

1. Melakukan pembayaran/pelunasan atas pinjaman dari pemegang saham.
2. Melakukan penjualan, transfer, perpindahan hak dan penjaminan aset yang menjadi agunan dalam perjanjian ini.
3. Mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga.
4. Menerima tambahan fasilitas pinjaman dari pihak manapun, kecuali dari pemegang saham atau pihak yang berhubungan dengan usaha Perusahaan.
5. Melakukan perubahan struktur permodalan Perusahaan, khususnya perubahan pemegang saham mayoritas.
6. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.
7. Melakukan *overdraft* atau *cross selling*.

Pada tahun 2025 dan 2024, pembayaran atas fasilitas ini masing-masing sebesar Rp1,9 miliar dan Rp4,4 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo utang atas fasilitas ini masing-masing sebesar Rp57,7 miliar dan Rp59,6 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian.

***20. MUSYARAKAH FINANCING*** *(Continued)*

*According to the financing facility agreement with Syariah Bukopin, if the facility is not yet fully paid, the Company is restricted from performing the following actions without prior written approval from Syariah Bukopin as follows:*

1. *Pay off/settle any loan to shareholders.*
2. *Selling, transferring, transfer of rights and guaranteeing assets that have become the collateral in this agreement.*
3. *Filing for bankruptcy to the Commercial Court.*
4. *Receive additional loan facilities from any party, except shareholders or a party that is related to the Company's business.*
5. *Change the Company's capital structure, specifically majority shareholder changes.*
6. *Conduct business activities that are contrary to Islamic principles.*
7. *Perform overdraft or cross selling.*

*In 2025 and 2024, payments for this facility amounted to Rp1.9 billion and Rp4.4 billion, respectively.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the outstanding balance of this facility amounted to Rp57.7 billion and Rp59.6 billion, respectively.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreement.*

**21. PERPAJAKAN**

**a. Utang pajak**

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Pajak penghasilan: | | | *Income taxes:* |
| Pasal 21 | 2.386 | 3.481 | *Article 21* |
| Pasal 23 dan 26 | - | 144 | *Articles 23 and 26* |
| Pasal 29 | 6.443 | 6.443 | *Article 29* |
| Pasal 4 (2) | 20.048 | 21.187 | *Article 4 (2)* |
| Pajak Bumi dan Bangunan | 1.910 | 1.914 | *Land and Building Tax* |
| Pajak Pembangunan I | 1.415 | 1.637 | *Development Tax I* |
| Pajak Hiburan | 145 | 71 | *Entertainment Tax* |
| Pajak Pertambahan Nilai | 2.191 | 2.857 | *Value Added Tax* |
| **Total** | **34.538** | **37.734** | ***Total*** |

***21. TAXATION***

***a. Taxes payable***

**21. PERPAJAKAN** *(Lanjutan)*

**b. Rekonsiliasi pajak penghasilan badan**

Rekonsiliasi antara rugi sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran rugi fiskal Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

***21. TAXATION*** *(Continued)*

***b. Reconciliation of the corporate income tax***

*Reconciliation between loss before income tax expense as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the estimated fiscal loss of the Company for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Rugi sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian | (46.423) | (26.651) | *Loss before income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income* |
| Dikurangi rugi Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan | (9.634) | (450) | *Less Subsidiaries loss before income tax expense* |
| Rugi Perusahaan sebelum beban pajak penghasilan | (56.057) | (27.101) | *Loss before income tax expense attributable to the Company* |
| Koreksi fiskal: | | | *Fiscal correction:* |
| Bagian rugi neto entitas asosiasi | 46.566 | 18.542 | *Share in net loss of associate* |
| Laba atas penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final | 6.170 | 9.166 | *Gain subject to final to final income tax* |
| Pajak | 1.704 | 732 | *Taxes* |
| Sumbangan dan representasi | 479 | 950 | *Donations and representations* |
| Penghasilan (beban) bunga | 352 | (1.115) | *Interest income (expenses)* |
| Lain-lain | (593) | 53.392 | *Others* |
| Taksiran laba (rugi) fiskal | (1.379) | 54.566 | *Estimated fiscal gain (loss)* |
| Kompensasi rugi fiskal tahun sebelumnya | | | *Prior year fiscal losses compensation* |
| 2019 | - | (39.009) | *2019* |
| 2020 | - | (14.488) | *2020* |
| 2021 | (426) | (1.495) | *2021* |
| 2022 | (12.402) | (12.402) | *2022* |
| Penyesuaian | 4.156 | - | *Adjustment* |
| **Akumulasi rugi fiskal** | **(10.051)** | **(12.828)** | ***Accumulated fiscal losses*** |
| **Beban pajak penghasilan** | **-** | **-** | ***Income tax expense*** |

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah taksiran rugi fiskal berdasarkan perhitungan sementara, karena Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan Badan tahun 2025 belum dilaporkan sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian.

*In these consolidated financial statements, the amount of estimated fiscal loss is based on provisional calculations, as the 2025 Corporate Income Tax Return (SPT) has not yet been filed as of the completion date of the consolidated financial statements.*

## 22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mencatat penyisihan imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Budi Ramdani (aktuaris independen), yang dalam laporannya tertanggal 26 Januari 2026 dan 30 Januari 2025, menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

## *22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY*

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group recognizes the provision for post-employment benefits based on the actuarial calculation of Kantor Konsultan Aktuaria Budi Ramdani (independent actuary), in its reports dated January 26, 2026 and January 30, 2025, using "Projected Unit Credit" method with assumptions as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Usia pensiun normal | 56 tahun/ *years* | 56 tahun/ *years* | *Normal pension age* |
| Tingkat diskonto | 6.00% | 7.04% | *Discount rate* |
| Tingkat kenaikan gaji | 8.00% | 8.00% | *Salary increment rate* |
| Tabel mortalitas | TMI 2019 | TMI 2019 | *Table of mortality* |

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti masing-masing sebesar Rp11,8 miliar dan Rp11,4 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

*Post-employment benefits liability recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of defined benefit obligation amounting to Rp11.8 billion and Rp11.4 billion as of December 31, 2025 and 2024, respectively.*

Rincian beban penyisihan imbalan kerja karyawan Grup yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

*Details of the Group's employee benefits expense recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Biaya bunga | 800 | 758 | *Interest cost* |
| Biaya jasa kini | 659 | 842 | *Current service cost* |
| Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja | - | 678 | *Remeasurement of post employement benefits liability* |
| **Total** | **1.459** | **2.278** | ***Total*** |

Mutasi pada liabilitas imbalan pascakerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

*The movement of the post-employment benefits liability recognized in the consolidated statements of financial position is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 11.357 | 11.577 | *Balance at beginning of year* |
| Beban yang diakui pada laba rugi | 1.459 | 2.278 | *Expense recognized in profit or loss* |
| Pengukuran kembali yang diakui pada penghasilan komprehensif lain | 1.201 | (445) | *Remeasurement recognized in other comprehensive income* |
| Pembayaran imbalan | (2.259) | (2.053) | *Benefits payments* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **11.758** | **11.357** | ***Balance at End of Year*** |

**22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA** *(Lanjutan)*

Analisis sensitivitas kuantitatif untuk asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

***22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY*** *(Continued)*

*A quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Tingkat diskonto | | | *Discount rate* |
| Kenaikan dalam 100 basis poin | 11.238 | 10.908 | *Increase by 100 basis points* |
| Penurunan dalam 100 basis poin | 12.335 | 11.855 | *Decrease by 100 basis points* |
| Tingkat kenaikan gaji | | | *Salary increment rate* |
| Kenaikan dalam 100 basis poin | 12.283 | 11.897 | *Increase by 100 basis points* |
| Penurunan dalam 100 basis poin | 11.274 | 10.860 | *Decrease by 100 basis points* |

Jatuh tempo liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

*The maturity profile of post-employment benefits liability as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Kurang dari 2 tahun | 4.979 | 3.005 | *Less than 2 years* |
| 2 sampai 5 tahun | 1.904 | 3.826 | *Between 2 and 5 years* |
| 5 sampai 10 tahun | 2.305 | 1.952 | *Between 5 and 10 years* |
| Lebih dari 10 tahun | 2.570 | 2.574 | *Over 10 years* |
| **Total** | **11.758** | **11.357** | ***Total*** |

Grup memberikan imbalan kerja jangka pendek kepada Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing sebesar Rp3,3 miliar dan Rp4,8 miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sedangkan liabilitas imbalan pascakerja masing-masing sebesar nihil pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

*The Group provided a short-term employee benefits to the Board of Commissioners and Board of Directors, totaling to Rp3.3 billion and Rp4.8 billion for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively, while the post-employment benefit liability amounted to nil as of December 31, 2025 and 2024.*

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp22,8 miliar dan Rp22,7 miliar, dan beban atas liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Umum dan Administrasi-Beban Gaji, Upah, dan Tunjangan".

*The short-term employee benefits liability as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp22.8 billion and Rp22.7 billion, respectively, and the related expense for short-term benefits liability is presented as part of the "General and Administrative Expenses-Salaries, Wages, and Allowance" account.*

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja karyawan tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sudah cukup memenuhi persyaratan UU Ketenagakerjaan.

*The Group's management believes that the post-employment benefits liability as of December 31, 2025 and 2024 are adequate to cover the Labor Law requirements.*

## 23. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

## *23. SHARE CAPITAL*

*The composition of the Company's shareholders and their corresponding share ownership as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:*

| | 2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Total Saham (Dalam Jutaan Lembar Saham)/ *Number of Shares (In Million of Shares)*** | **Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*** | **Total/ *Total*** | |
| PT Surya Global Nusantara | 8.753 | 38,76% | 875.304 | *PT Surya Global Nusantara* |
| Banque De Luxembourg | 2.768 | 12,26% | 276.792 | *Banque De Luxembourg* |
| EFG Bank AG | 1.823 | 8,07% | 182.259 | *EFG Bank AG* |
| Siauw Yunus Subandi | 1.235 | 5,47% | 123.486 | *Siauw Yunus Subandi* |
| Masyarakat (masing-masing kurang dari 5%) | 8.003 | 35,44% | 800.350 | *Public (each below of 5%)* |
| **Total** | **22.582** | **100,00%** | **2.258.191** | ***Total*** |

| | 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Total Saham (Dalam Jutaan Lembar Saham)/ *Number of Shares (In Million of Shares)*** | **Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*** | **Total/ *Total*** | |
| PT Surya Global Nusantara | 8.753 | 38,76% | 875.304 | *PT Surya Global Nusantara* |
| Banque De Luxembourg | 2.768 | 12,26% | 276.792 | *Banque De Luxembourg* |
| EFG Bank AG | 1.823 | 8,07% | 182.259 | *EFG Bank AG* |
| Siauw Yunus Subandi | 1.170 | 5,18% | 116.986 | *Siauw Yunus Subandi* |
| Masyarakat (masing-masing kurang dari 5%) | 8.068 | 35,73% | 806.850 | *Public (each below of 5%)* |
| **Total** | **22.582** | **100,00%** | **2.258.191** | ***Total*** |

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan laporan Biro Administrasi Efek.

*Shareholder composition and share ownership of the Company are based on the Securities Administration Bureau report.*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat saham Perusahaan yang dimiliki oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan.

*As of December 31, 2025 and 2024, no shares of the Company were owned by members of the Company's Boards of Directors or Commissioners.*

## 24. TAMBAHAN MODAL DISETOR / *24. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Agio saham | 92.000 | 92.000 | *Share premium* |
| Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali | (447.307) | (447.307) | *Difference in value of restructuring transactions with entities under common control* |
| Biaya emisi saham | (15.247) | (15.247) | *Stock issuance cost* |
| Pengampunan pajak | 22 | 22 | *Tax amnesty* |
| **Total** | **(370.532)** | **(370.532)** | ***Total*** |

Agio saham merupakan kelebihan jumlah yang diterima dan/atau nilai tercatat saham atas nilai nominal saham yang dikeluarkan.

*Share premium represents the excess of the amounts received and/or the carrying value of shares over the par value of the shares issued.*

Selisih nilai transaksi entitas sepengendali merupakan transaksi yang terjadi sehubungan dengan divestasi saham Perusahaan pada PT Samudera Asia Nasional, PT Bahana Sukma Sejahtera, PT Graha Intan Bali, PT Sanggraha Pelita Sentosa dan PT Andrasentra Properti Services diantara Grup.

*Difference in value from transactions of entities under common control represent transaction incurred in relation to the divestment of the Company's investment in PT Samudera Asia Nasional, PT Bahana Sukma Sejahtera, PT Graha Intan Bali, PT Sanggraha Pelita Sentosa and PT Andrasentra Properti Services among the Group.*

Biaya emisi saham merupakan biaya-biaya yang berkaitan langsung dengan penerbitan saham Perusahaan.

*Stock issuance costs represent costs directly attributable to the issuance of shares of the Company.*

Grup turut serta dalam Program Pengampunan Pajak sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 ("UU Pengampunan Pajak") dan mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak serta disajikan sebagai bagian dari akun "Komponen Ekuitas Lainnya" di ekuitas.

*The Group participated in the Tax Amnesty Program in accordance with Law No. 11 Year 2016 ("Tax Amnesty Law") and recognized the difference between asset and liabilities of tax amnesty and presented it as part of "Other Component of Equity" accounts in equity.*

## 25. PENDAPATAN NETO / *25. NET REVENUES*

Rincian pendapatan neto menurut jenis transaksi adalah sebagai berikut:

*The details of net revenues based on type of transactions are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Hotel dan kondotel | 82.576 | 103.956 | *Hotel and condotel* |
| Taman rekreasi | 54.736 | 52.061 | *Recreation park* |
| Real Estat | 7.564 | 7.561 | *Real Estate* |
| Lain-lain | 10.900 | 2.045 | *Others* |
| **Total** | **155.776** | **165.623** | ***Total*** |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat transaksi kepada pihak lain dengan total akumulasi pendapatan lebih dari 10% dari total pendapatan neto konsolidasian.

*For the years ended December 31, 2025 and 2024, there were no transactions to other parties with total accumulated revenues exceeding 10% from the total consolidated net revenues.*

## 26. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *26. COST OF REVENUES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Hotel dan kondotel | 19.727 | 24.713 | *Hotel and condotel* |
| Taman rekreasi | | | *Recreation park* |
| Gaji, upah dan tunjangan | 10.168 | 9.144 | *Salaries, wages and allowances* |
| Perbaikan dan pemeliharaan | 5.291 | 3.300 | *Repairs and maintenance* |
| Listrik, air, telepon dan faksimili | 2.848 | 2.772 | *Electricity, water, telephone and facsimile* |
| Asuransi dan keamanan | 616 | 170 | *Insurance dan security* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 574 | 460 | *Others (below Rp500 million)* |
| Subtotal | 19.497 | 15.846 | *Subtotal* |
| Real Estat | 2.870 | 5.527 | *Real Estate* |
| Lain-lain | 12.916 | 1.564 | *Others* |
| **Total** | **55.010** | **47.650** | ***Total*** |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat transaksi kepada pihak lain dengan total akumulasi pembelian lebih dari 10% dari total beban pokok pendapatan konsolidasian.

*For the years ended December 31, 2025 and 2024, there were no transactions to other parties with total accumulated purchases exceeding 10% from the total consolidated cost of revenues.*

## 27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Gaji, upah dan tunjangan | 44.298 | 52.385 | *Salaries, wages and allowances* |
| Penyusutan (Catatan 12) | 18.609 | 17.423 | *Depreciation (Note 12)* |
| Perbaikan dan pemeliharaan | 3.998 | 4.325 | *Repairs and maintenance* |
| Listrik, air dan telepon | 3.056 | 3.328 | *Electricity, water and telephone* |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha (Catatan 7) | 2.836 | - | *Provision for impairment losses of trade receivables (Note 7)* |
| Honorarium tenaga ahli | 2.104 | 1.539 | *Professional fees* |
| Pajak dan asuransi | 1.983 | 2.778 | *Tax and insurance* |
| Transportasi dan bahan bakar | 1.643 | 1.135 | *Transportation and fuel* |
| Legalitas dan perijinan | 1.103 | 1.941 | *Legal and permit* |
| Keamanan dan kebersihan | 936 | 899 | *Security and cleaning* |
| Sumbangan dan jamuan | 539 | 904 | *Donations and entertainment* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 3.437 | 3.023 | *Others (below Rp500 million)* |
| **Total** | **84.542** | **89.680** | ***Total*** |

## 28. BEBAN PENJUALAN / *28. SELLING EXPENSES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Iklan dan promosi | 1.742 | 1.458 | *Advertising and promotion* |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 6.695 | 3.988 | *Others (below Rp500 million)* |
| **Total** | **8.437** | **5.446** | ***Total*** |

## 29. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN / *29. INTEREST AND FINANCIAL EXPENSES*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Beban bunga pinjaman bank | 6.031 | 10.891 | *Interest expense from bank loans* |
| Bagi hasil Musyarakah | 4.046 | 4.510 | *Musyarakah sharing profit* |
| Beban administrasi bank | 104 | 106 | *Bank administration expenses* |
| Lain-lain | 33 | 31 | *Others* |
| **Total** | **10.214** | **15.538** | ***Total*** |

## 30. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - NETO / *30. OTHER INCOME (CHARGES) - NET*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Pemulihan penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi (Catatan 7, 8 dan 31b) | 10.719 | 3.924 | *Reversal of provision for impairment loss of trade receivables, other receivables and due from related parties (Notes 7, 8 and 31b)* |
| Pemulihan penyisihan (penyisihan) persediaan usang (Catatan 9) | 493 | (126) | *Reversal of provision (provision) for inventory obsolescence (Note 9)* |
| Penghasilan bunga | 363 | 1.173 | *Interest income* |
| Pengelolaan kawasan | 48 | 5.307 | *Estate management* |
| Laba atas pelepasan aset tetap (Catatan 11) | 28 | - | *Gain on disposal of fixed assets (Note 11)* |
| Pembayaran kepada unit pemilik | (10.449) | (13.444) | *Payment to unit owners* |
| Beban jasa manajemen | (2.750) | (3.462) | *Management fee* |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi (Catatan 8 dan 31b) | (2.419) | (3.803) | *Provision for impairment losses of other receivables and due from related parties (Notes 8 and 31b)* |
| Lain-lain - neto | (5.564) | (4.987) | *Others - net* |
| **Neto** | **(9.531)** | **(15.418)** | ***Net*** |

Pemulihan penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain terutama merupakan pemulihan piutang lain-lain GTA sebesar Rp9,5 miliar sehubungan konversi piutang menjadi investasi pada GTA di tahun 2025 (Catatan 8).

*Reversal of provision for impairment loss of other receivable represents recovery of GTA's other receivable amounting to Rp9.5 billion related to the conversion in GTA during 2025 (Note 8).*

Pengelolaan kawasan merupakan beban atas pengelolaan perumahan Bogor Nirwana Residence.

*Estate management represents fees for the management of the Bogor Nirwana Residence housing estate.*

Pembayaran kepada unit pemilik merupakan beban atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Aston Bogor Hotel & Resort, dimana Aston Bogor Hotel & Resort melakukan pengelolaan atas unit kondotel yang dimiliki oleh pemilik unit.

*Payments to unit owners represent the cost of profit sharing to condotel owners at Aston Bogor Hotel & Resort, wherein Aston Bogor Hotel & Resort manages the condotel units owned by the unit owners.*

Beban jasa manajemen merupakan beban yang dibayarkan kepada PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Aston Bogor Hotel & Resort.

*Management fees represent fees paid to PT Archipelago International Indonesia in connection with the management of Aston Bogor Hotel & Resort.*

## 31. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha yang normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi berdasarkan syarat dan ketentuan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

**Sifat Transaksi Pihak Berelasi**

Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

## *31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES*

*In the ordinary course of business, the Group engaged in transactions with related parties under terms and conditions agreed by both parties, which may not be the same as other transactions conducted with unrelated parties.*

***Nature of Related Parties Transactions***

*The nature of transactions and relationships with the related parties are as follows:*

| No. | Pihak Berelasi/ *Related Parties* | Hubungan/*Relationship* |
|---|---|---|
| 1 | PT Bahana Sukma Sejahtera | Afiliasi/*Affiliate* |
| 2 | PT Bakrieland Development Tbk | Afiliasi/*Affiliate* |
| 3 | PT Jasa Boga Raya | Afiliasi/*Affiliate* |
| 4 | PT Bakrie Swasakti Utama | Afiliasi/*Affiliate* |
| 5 | PT Bakrie Nirwana Realty | Afiliasi/*Affiliate* |
| 6 | PT Maju Makmur Sejahtera | Afiliasi/*Affiliate* |
| 7 | Long Haul Holdings Ltd. | Afiliasi/*Affiliate* |
| 8 | PT Provices Indonesia | Afiliasi/*Affiliate* |
| 9 | PT Energi Mega Persada | Afiliasi/Affiliate |
| 10 | PT Krakatau Lampung Tourism Development | Afiliasi/Affiliate |
| 11 | PT Mutiara Masyhur Sejahtera | Afiliasi/Affiliate |
| 12 | PT Jungleland Asia | Afiliasi/Affiliate |
| 13 | PT Minarak Brantas Gas | Afiliasi/Affiliate |

**Saldo dan Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

***Balance and Transactions with Related Parties***

*The details of balances and transactions with related parties are as follows:*

**a. Piutang usaha**

***a. Trade receivables***

| | 2025 | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Total/ *Total*** | **Persentase terhadap Total Aset/ *Percentage to Total Assets*** | **Total/ *Total*** | **Persentase terhadap Total Aset/ *Percentage to Total Assets*** | |
| Long Haul Holding Ltd. | 10.211 | 0,67% | 10.211 | 0,66% | *Long Haul Holding Ltd.* |
| PT Minarak Brantas Gas | 818 | 0,05% | 818 | 0,05% | *PT Minarak Brantas Gas* |
| PT Provices Indonesia | 437 | 0,03% | 395 | 0,03% | *PT Provices Indonesia* |
| PT Bakrie Nirwana Realty | 367 | 0,02% | - | 0,00% | *PT Bakrie Nirwana Realty* |
| PT Energi Mega Persada Tbk | 179 | 0,01% | - | 0,00% | *PT Energi Mega Persada Tbk* |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100 juta) | 80 | 0,01% | 171 | 0,01% | *Others (each below Rp100 million)* |
| Total | 12.092 | 0,79% | 11.595 | 0,75% | *Total* |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (11.029) | (0,73%) | (10.913) | (0,71%) | *Less allowance for impairment losses* |
| **Neto** | **1.063** | **0,06%** | **682** | **0,04%** | ***Net*** |

Seluruh piutang usaha dari pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

*All trade receivables from related parties are denominated in Rupiah.*

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

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai tersebut diatas adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

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

*The Group's management believes that allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from uncollectible receivables as of December 31, 2025 and 2024.*

**b. Piutang pihak berelasi**

***b. Due from related parties***

| | 2025 | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Total/** ***Total*** | **Persentase terhadap Total Aset/** ***Percentage to Total Assets*** | **Total/** ***Total*** | **Persentase terhadap Total Aset/** ***Percentage to Total Assets*** | |
| PT Bakrie Nirwana Realty | 7 | 0,00% | 4.576 | 0,30% | *PT Bakrie Nirwana Realty* |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100 juta) | 13 | 0,00% | 10 | 0,00% | *Others (each below Rp100 million)* |
| Total | 20 | 0,00% | 4.586 | 0,30% | *Total* |
| Dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai | - | 0,00% | (1.251) | (0,08%) | *Less allowance for impairment losses* |
| **Neto** | **20** | **0,00%** | **3.335** | **0,22%** | ***Net*** |

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

*Movements in the allowance for impairment losses are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Saldo awal tahun | 1.251 | 631 | *Balance at beginning of year* |
| Perubahan selama tahun berjalan | | | *Changes during the year* |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai (Catatan 30) | - | 620 | *Provision for impairment losses (Note 30)* |
| Pemulihan atas penyisihan kerugian penurunan nilai (Catatan 30) | (1.251) | - | *Reversal of provision for impairment losses (Note 30)* |
| **Saldo Akhir Tahun** | **-** | **1.251** | ***Balance at End of Year*** |

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian atas piutang pihak berelasi tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan piutang pada akhir tahun.

*The Group's management believes that the allowance for impairment losses of due from related parties is adequate to cover expected credit losses related to uncollectible amounts due from related parties based on the review of receivable status at the end of the year.*

Seluruh piutang pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

*All due from related parties are denominated in Rupiah.*

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

**c. Utang usaha pihak berelasi**

Utang usaha pihak berelasi merupakan utang kepada PT Jasa Boga Raya masing-masing sebesar nihil dan Rp9,7 juta pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Persentase utang usaha pihak berelasi terhadap total liabilitas adalah nihil dan 0,01% pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

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

***c. Trade payable related parties***

*Trade payables related parties represent payable to PT Jasa Boga Raya amounted to nil and Rp9.7 million as of December 31, 2025 and 2024, respectively. The percentage trade payables related parties to total liabilities is nil and 0.01% as of December 31, 2025 and 2024, respectively.*

**d. Utang pihak berelasi**

***d. Due to related parties***

| | 2025 | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Total/** ***Total*** | **Persentase terhadap Total Liabilitas/** ***Percentage to Total Liabilities*** | **Total/** ***Total*** | **Persentase terhadap Total Liabilitas/** ***Percentage to Total Liabilities*** | |
| PT Bakrieland Development Tbk | 28.952 | 6,74% | 28.989 | 6,79% | *PT Bakrieland Development Tbk* |
| PT Bakrie Swasakti Utama | 4.786 | 1,11% | 7.781 | 1,82% | *PT Bakrie Swasakti Utama* |
| PT Bahana Sukma Sejahtera | 4.331 | 1,01% | 5.276 | 1,24% | *PT Bahana Sukma Sejahtera* |
| PT Krakatau Lampung Tourism Development | 4.095 | 0,95% | - | - | *PT Krakatau Lampung Tourism Development* |
| PT Jasa Boga Raya | 3.935 | 0,92% | - | - | *PT Jasa Boga Raya* |
| PT Maju Makmur Sejahtera | 1.000 | 0,23% | 1.000 | 0,23% | *PT Maju Makmur Sejahtera* |
| PT Mutiara Masyhur Sejahtera | 1.000 | 0,23% | - | - | *PT Mutiara Masyhur Sejahtera* |
| PT Jungleland Asia | - | - | 419 | 0,10% | *PT Jungleland Asia* |
| **Total** | **48.099** | **11,19%** | **43.465** | **10,18%** | ***Total*** |

Seluruh utang pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

PT Bakrieland Development Tbk dan PT Bakrie Swasakti Utama

Utang kepada PT Bakrieland Development Tbk (BLD) dan PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) merupakan utang yang digunakan untuk modal kerja Perusahaan dan pembayaran pokok pinjaman bank serta bunga Perusahaan. Utang ini tidak dikenai bunga dan tanpa jaminan.

PT Bahana Sukma Sejahtera

Utang kepada PT Bahana Sukma Sejahtera (BSS) merupakan pengalihan utang Perusahaan kepada PT Graha Bogor Sentosa kepada BSS masing-masing sebesar Rp4,3 miliar dan Rp5,3 miliar. Utang ini tidak dikenai bunga dan tanpa jaminan.

*All amounts due to related parties are denominated in Rupiah.*

*PT Bakrieland Development Tbk and PT Bakrie Swasakti Utama*

*Payables to PT Bakrieland Development Tbk (BLD) and PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) represent payables that are used for working capital of the Company and payment of principal and interest and related to the Company's bank loan. These payables are non-interest bearing and unsecured.*

*PT Bahana Sukma Sejahtera*

*Payable to PT Bahana Sukma Sejahtera (BSS) represents payable from the novation of the Company's payable to PT Graha Bogor Sentosa to BSS amounting to Rp4.3 billion and Rp5.3 billion, respectively. These payables are non-interest bearing and unsecured.*

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

### e. Imbalan kerja jangka pendek

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

## *31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)*

### *e. Short-term employee benefits*

*Remuneration to the Boards of Commissioners and Directors of the Group as of December 31, 2025 and 2024 was as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Direksi | 2.100 | 3.387 | *Board of Directors* |
| Dewan Komisaris | 1.200 | 1.430 | *Board of Commisioners* |
| **Total** | **3.300** | **4.817** | ***Total*** |

## 32. RUGI PER SAHAM DASAR/ DILUSIAN

Berikut adalah rekonsiliasi pembilang dan penyebut yang digunakan untuk perhitungan rugi per saham dasar/ dilusian:

## *32. BASIC/ DILUTED LOSS PER SHARE*

*The following presents the reconciliation of the numerators and denominators used in the computation of basic/ diluted loss per share:*

| | Rugi Neto Tahun Berjalan/ *Net Loss for the Year* | Rata-Rata Tertimbang Saham yang Beredar (Angka Penuh)/ *Average Number of Outstanding Shares (Full Amount)* | Nilai Rugi per Saham (Rupiah Penuh)/ *Loss per Share (Full Amount in Rupiah)* | |
|---|---|---|---|---|
| **2025** | | | | ***2025*** |
| Rugi per saham dasar/ dilusian | | | | *Basic/ diluted loss per share* |
| Rugi neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk | **(46.423)** | **22.581.909.405** | **(2,06)** | *Loss attributable to owners of the Parent Entity* |
| **2024** | | | | ***2024*** |
| Rugi per saham dasar/ dilusian | | | | *Basic/ diluted loss per share* |
| Rugi neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk | **(26.651)** | **22.581.909.405** | **(1,18)** | *Loss attributable to owners of the Parent Entity* |

Perusahaan tidak memiliki saham biasa yang berpotensi dilutif. Dengan demikian, rugi per saham dilusian setara dengan rugi per saham dasar.

*The Company has no potential dilutive ordinary shares. Therefore, the diluted loss per share is equivalent to the basic loss per share.*

## 33. INFORMASI SEGMEN

Grup memiliki usaha yang terbagi dalam empat divisi operasi, yang meliputi usaha yang berhubungan dengan hotel dan kondotel, real estat, taman rekreasi dan lain-lain.

## *33. SEGMENT INFORMATION*

*The Group's business is divided into four operational divisions, consisting of hotel and condotel, real estate, recreation park and others.*

## 33. INFORMASI SEGMEN *(Lanjutan)*

## *33. SEGMENT INFORMATION (Continued)*

Informasi tentang Grup menurut segmen adalah sebagai berikut:

*The Group's information based on segment operations is as follows:*

| Divisi / *Division* | Aktivitas / *Activities* |
|---|---|
| Hotel dan Kondotel/ *Hotel and Condotel* | Pengelolaan Aston Bogor Hotel and Resort/ *Management of Aston Bogor Hotel and Resort* |
| Real estat/ *Real estate* | Penjualan rumah dan *strata title* apartemen Bogor Nirwana Residence/ *Sales of houses and strata title apartment in Bogor Nirwana Residence* |
| Taman rekreasi/ *Recreation park* | Pengelolaan taman rekreasi The Jungle (The Jungle Waterpark, Jungle Sea, Rivera Outbound & Edutainment)/ *Management of The Jungle recreation park (The Jungle Waterpark, Jungle Sea, Rivera Outbound & Edutainment)* |

Informasi segmen berikut ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan alokasi sumber daya:

*The following segment information is reported based on the information used by management to evaluate the performance of each segment and the allocation of resources:*

| 2025 | Real Estat/ *Real Estate* | Hotel dan Kondotel/ *Hotel and Condotel* | Taman Rekreasi/ *Recreation Park* | Lain-Lain/ *Others* | Eliminasi/ *Elimination* | Total/ *Total* | *2025* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pendapatan Neto | 7.564 | 82.576 | 54.736 | 13.280 | (2.380) | 155.776 | *Net Revenues* |
| Beban Pokok Pendapatan | (2.870) | (19.727) | (19.497) | (12.916) | - | (55.010) | *Cost of Revenues* |
| Laba (Rugi) Bruto | 4.694 | 62.849 | 35.239 | 364 | (2.380) | 100.766 | *Gross Profit (Loss)* |
| Beban Usaha | | | | | | | *Operating Expenses* |
| Penjualan | (2.127) | (1.735) | (4.988) | - | 413 | (8.437) | *Selling* |
| Umum dan administrasi | (27.969) | (31.064) | (24.065) | (1.444) | - | (84.542) | *General and administrative* |
| Total Beban Usaha | (30.096) | (32.799) | (29.053) | (1.444) | 413 | (92.979) | *Total Operating Expenses* |
| Laba (Rugi) Usaha | (25.402) | 30.050 | 6.186 | (1.080) | (1.967) | 7.787 | *Operating Profit (Loss)* |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain | | | | | | | *Other Income (Charges)* |
| Laba atas pembelian diskon | - | - | - | - | 12.101 | 12.101 | *Gain on bargain purchase* |
| Bagian rugi neto entitas asosiasi | (46.566) | - | - | - | - | (46.566) | *Share in net loss of associate* |
| Beban bunga dan keuangan | (4.066) | (196) | (5.943) | (9) | - | (10.214) | *Interest and finance expenses* |
| Lain-lain - neto | 10.281 | (20.241) | 950 | (2.487) | 1.966 | (9.531) | *Others - net* |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto | (40.351) | (20.437) | (4.993) | (2.496) | 14.067 | (54.210) | *Other Income (Charges) - Net* |
| Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan | (65.753) | 9.613 | 1.193 | (3.576) | 12.100 | (46.423) | *Profit (Loss) Before Income Tax Expense* |
| Beban Pajak Penghasilan | - | - | - | - | - | - | *Income Tax Expense* |
| Laba (Rugi) Neto | (65.753) | 9.613 | 1.193 | (3.576) | 12.100 | (46.423) | *Net Profit (Loss)* |
| Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain | | | | | | | *Other Comprehensive Income (Loss)* |
| Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi | | | | | | | *Item not to be reclassified to profit or loss* |
| Bagian rugi yang belum direalisasi investasi pada entitas asosiasi | 23.449 | - | - | - | - | 23.449 | *Share in unrealized loss of investment in associate* |
| Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja | (1.201) | - | - | - | - | (1.201) | *Remeasurement of post-employment benefits liability* |
| Laba Komprehensif Lain - Neto | 22.248 | - | - | - | - | 22.248 | *Other Comprehensive Income - Net* |
| **Penghasilan (Rugi) Komprehensif Neto** | **(43.505)** | **9.613** | **1.193** | **(3.576)** | **12.100** | **(24.175)** | ***Net Comprehensive Income (Loss)*** |
| **Informasi Segmen Lainnya** | | | | | | | ***Other Segment Information*** |
| Aset segmen | 1.579.249 | 263.979 | 242.322 | 331.206 | (898.524) | 1.518.232 | *Segment assets* |
| Liabilitas segmen | 511.499 | 129.216 | 289.420 | 270.114 | (770.535) | 429.714 | *Segment liabilities* |
| Penyusutan | 500 | 7.233 | 10.416 | 460 | - | 18.609 | *Depreciation* |

## 33. INFORMASI SEGMEN *(Lanjutan)*

## *33. SEGMENT INFORMATION (Continued)*

| 2024 | Real Estat/ *Real Estate* | Hotel dan Kondotel/ *Hotel and Condotel* | Taman Rekreasi/ *Recreation Park* | Lain-Lain/ *Others* | Eliminasi/ *Elimination* | Total/ *Total* | *2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pendapatan Neto | 7.561 | 103.956 | 52.061 | 5.161 | (3.116) | 165.623 | *Net Revenues* |
| Beban Pokok Pendapatan | (5.527) | (24.713) | (15.847) | (1.563) | - | (47.650) | *Cost of Revenues* |
| Laba (Rugi) Bruto | 2.034 | 79.243 | 36.214 | 3.598 | (3.116) | 117.973 | *Gross Profit (Loss)* |
| Beban Usaha | | | | | | | *Operating Expenses* |
| Penjualan | (1.110) | (1.898) | (2.958) | - | 520 | (5.446) | *Selling* |
| Umum dan administrasi | (31.693) | (35.350) | (19.428) | (3.209) | - | (89.680) | *General and administrative* |
| Total Beban Usaha | (32.803) | (37.248) | (22.386) | (3.209) | 520 | (95.126) | *Total Operating Expenses* |
| Laba (Rugi) Usaha | (30.769) | 41.995 | 13.828 | 389 | (2.596) | 22.847 | *Operating Profit (Loss)* |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain | | | | | | | *Other Income (Charges)* |
| Bagian rugi neto entitas asosiasi | (18.542) | - | - | - | - | (18.542) | *Share in net loss of associate* |
| Beban bunga dan keuangan | (4.540) | (241) | (10.755) | (2) | - | (15.538) | *Interest and finance expenses* |
| Lain-lain - neto | 3.872 | (25.994) | 4.047 | 61 | 2.596 | (15.418) | *Others - net* |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto | (19.210) | (26.235) | (6.708) | 59 | 2.596 | (49.498) | *Other Income (Charges) - Net* |
| Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan | (49.979) | 15.760 | 7.120 | 448 | - | (26.651) | *Profit (Loss) Before Income Tax Expense* |
| Beban Pajak Penghasilan | - | - | - | - | - | - | *Income Tax Expense* |
| Laba (Rugi) Neto | (49.979) | 15.760 | 7.120 | 448 | - | (26.651) | *Net Profit (Loss)* |
| Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain | | | | | | | *Other Comprehensive Income (Loss)* |
| Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi | | | | | | | *Item not to be reclassified to profit or loss* |
| Bagian rugi yang belum direalisasi investasi pada entitas asosiasi | (33) | - | - | - | - | (33) | *Share in unrealized loss of investment in associate* |
| Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja | 445 | - | - | - | - | 445 | *Remeasurement of post-employment benefits liability* |
| Laba Komprehensif Lain - Neto | 412 | - | - | - | - | 412 | *Other Comprehensive Income - Net* |
| **Penghasilan (Rugi) Komprehensif Neto** | **(49.567)** | **15.760** | **7.120** | **448** | **-** | **(26.239)** | ***Net Comprehensive Income (Loss)*** |
| **Informasi Segmen Lainnya** | | | | | | | ***Other Segment Information*** |
| Aset segmen | 1.623.024 | 265.490 | 314.334 | 96.781 | (760.207) | 1.539.422 | *Segment assets* |
| Liabilitas segmen | 511.767 | 140.339 | 396.410 | 138.814 | (760.156) | 427.174 | *Segment liabilities* |
| Penyusutan | 363 | 7.233 | 9.705 | 122 | - | 17.423 | *Depreciation* |

## 34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

### MANAJEMEN RISIKO

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (risiko tingkat suku bunga, dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite* Grup. Manajemen Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

## *34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES*

### *RISK MANAGEMENT*

*In its daily business activities, the Group is exposed to risks. The main risks from its financial instruments are market risks (i.e., interest rate risk and foreign exchange rate risk), credit risk and liquidity risk. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and the Group's risk appetite. The Group's management regularly reviews its risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practices.*

**34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** *(Lanjutan)*

Direksi Grup menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini:

**Risiko Pasar**

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga dan risiko nilai tukar mata uang asing.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan tingkat suku bunga pasar berhubungan dengan utang bank jangka panjang dari Grup yang dikenakan tingkat suku bunga mengambang.

Grup didanai dengan utang bank yang dikenai bunga. Oleh karena itu, eksposur Grup tertentu rentan terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan utang bank jangka panjang. Kebijakan Grup adalah memperoleh tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan eksposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengelola beban bunga.

Grup mengurangi risiko tingkat suku bunga dengan mengelola penerimaan (terutama pada rekening bank) dan pembayaran (terutama beban bunga, penjadwalan utang bank jangka panjang).

Jika tingkat suku bunga pinjaman naik atau turun sebesar 5% dibandingkan dengan tingkat suku bunga pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 (dengan semua variabel lainnya dianggap tidak berubah), maka rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing akan turun atau naik sebesar Rp504 juta dan Rp770 juta.

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan terpengaruh karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari kas di bank yang menggunakan mata uang asing.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Grup terutama berasal dari nilai tukar antara Dolar Amerika Serikat dan Rupiah.

***34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES*** *(Continued)*

*The Group's directors review and approve the policies for managing risks which are summarized below:*

***Market Risks***

*Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risks, in particular, interest rate risk and foreign exchange rate risk.*

*Interest Rate Risk*

*Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term bank loans with floating interest rates.*

*The Group is financed through interest-bearing bank loans. Therefore, the Group's exposures to market risk for changes in interest rates relate primarily to their long-term bank loans. The Group's policies are to obtain the most favorable interest rates available without increasing their foreign currency exposure by managing their interest cost.*

*The Group reduces interest rate risk by managing revenues (mainly from bank accounts) and payments (mainly for interest expense, scheduling long-term bank loans).*

*If loan interest rates increase or decrease by 5% compared to loan interest rate on December 31, 2025 and 2024 (assuming all other variables remain unchanged), the loss before income tax benefit (expense) of the Group for the years ended December 31, 2025 and 2024 will decrease or increase, by approximately Rp504 million and Rp770 million, respectively.*

*Foreign Exchange Rate Risk*

*Foreign exchange risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The influence of the risk of changes in foreign currency rates primarily from cash in banks which are denominated in foreign currency.*

*The Group's exposure to exchange rate fluctuations mainly comes from the exchange rate between the United States Dollar and the Rupiah.*

**34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** *(Lanjutan)*

Grup memonitor secara ketat fluktuasi dan ekspektasi pasar dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup pada waktu yang tepat.

Manajemen Grup tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mempunyai aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

***34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES*** *(Continued)*

*The Group closely monitors the foreign exchange rate fluctuations and market expectations so it can take necessary actions that are most beneficial to the Group in due time.*

*The Group's management currently does not consider it necessary to enter into any currency forward/swaps.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group has monetary assets denominated in foreign currency as follows:*

| | 2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Mata Uang Asing (Angka Penuh)** ***Foreign Currency (Full Amount)*** | **Setara Rupiah/** ***Equivalent Rupiah*** | |
| Aset: | | | | *Asset:* |
| Kas di bank | **USD** | **15.006** | **252** | *Cash in bank* |

| | 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Mata Uang Asing (Angka Penuh)** ***Foreign Currency (Full Amount)*** | **Setara Rupiah/** ***Equivalent Rupiah*** | |
| Aset: | | | | *Asset:* |
| Kas di bank | **USD** | **15.763** | **255** | *Cash in bank* |

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat dampak yang material terhadap laba rugi dan komponen ekuitas lain konsolidasian untuk tahun 2025 dan 2024 jika, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Rupiah melemah/menguat 5% terhadap mata uang Dolar AS dengan seluruh variabel lain tetap.

*Management believes that there would be no material effect on the 2025 and 2024 consolidated profit or loss and other equity components if, as of December 31, 2025 and 2024, the Rupiah had weakened/strengthened by 5% against the US Dollar with all other variables held constant.*

**Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lain yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Grup mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk pelanggan dan memantau eksposur terkait dengan batasan-batasan tersebut.

Grup melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Grup memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko kerugian penurunan nilai piutang usaha.

***Credit Risk***

*Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customer, client or other party who failed to meet their contractual obligations. The Group manages and controls credit risk by setting limits of acceptable risk for customers and monitoring the exposure associated with these restrictions.*

*The Group conducts business relationships only with recognized and credible third parties. The Group has a policy to go through customer credit verification procedures. In addition, the amount of receivables is monitored continuously to reduce the risk for loss for impairment of trade receivables.*

## 34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN *(Lanjutan)*

Grup meminimalkan keterlambatan pembayaran atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran dan pembatalan penjualan, dan apabila piutang belum dilunasi tidak dapat dilakukan serah terima unit yang dijual, sehingga Grup dapat melakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan tersebut.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

## *34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES (Continued)*

*The Group minimizes its credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellations of sales, and no units are handed over if the receivable is not yet fully paid so that the Group can resell the properties after claiming the loss of sale from these properties.*

*The following table provides information regarding the maximum credit risk exposure of the Group as of December 31, 2025 and 2024:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Kas di bank dan setara kas | 15.203 | 20.039 | *Cash in banks and cash equivalents* |
| Piutang usaha - neto | 5.282 | 8.274 | *Trade receivables - net* |
| Piutang lain-lain - neto | 33.333 | 781.793 | *Other receivables - net* |
| Dana dalam pembatasan | 1.244 | 2.694 | *Restricted funds* |
| Piutang pihak berelasi - neto | 20 | 3.335 | *Due from related parties - net* |
| **Total** | **55.082** | **816.135** | ***Total*** |

Tabel berikut memberikan kualitas kredit dan analisis umur aset keuangan Grup sesuai dengan peringkat kredit debitur pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

*The following table provides the credit quality and age analysis of the Group's financial assets according to the Group's credit ratings of debtors as of December 31, 2025 and 2024:*

| | 31 Desember 2025/ *December 31, 2025* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ *Past Due but Not Impaired* | | | | |
| | Belum Jatuh Tempo dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ *Neither Past Due Nor Impaired* | Sampai Dengan 90 Hari/ *Up to 90 Days* | 91 Hari Sampai Dengan 120 Hari/ *91 Days Up to 120 Days* | Lebih dari 120 Hari/ *Over 120 Days* | Total/ *Total* | |
| Kas di bank dan setara kas | 15.203 | - | - | - | 15.203 | *Cash in banks and cash equivalents* |
| Piutang usaha - neto | - | 3.231 | 2.051 | - | 5.282 | *Trade receivables - net* |
| Piutang lain-lain - neto | - | - | - | 33.333 | 33.333 | *Other receivables - net* |
| Dana dalam pembatasan | 1.244 | - | - | - | 1.244 | *Restricted funds* |
| Piutang pihak berelasi - neto | - | - | - | 20 | 20 | *Due from related parties - net* |
| **Total** | **16.447** | **3.231** | **2.051** | **33.353** | **55.082** | ***Total*** |

| | 31 Desember 2024/ *December 31, 2024* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ *Past Due but Not Impaired* | | | | |
| | Belum Jatuh Tempo dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ *Neither Past Due Nor Impaired* | Sampai Dengan 90 Hari/ *Up to 90 Days* | 91 Hari Sampai Dengan 120 Hari/ *91 Days Up to 120 Days* | Lebih dari 120 Hari/ *Over 120 Days* | Total/ *Total* | |
| Kas di bank dan setara kas | 20.039 | - | - | - | 20.039 | *Cash in banks and cash equivalents* |
| Piutang usaha - neto | - | 8.203 | 71 | - | 8.274 | *Trade receivables - net* |

**34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** *(Lanjutan)*

***34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES*** *(Continued)*

| | 31 Desember 2024/ *December 31, 2024* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya/ *Past Due but Not Impaired* | | | | |
| | Belum Jatuh Tempo dan Tidak Ada Penurunan Nilai/ *Neither Past Due Nor Impaired* | Sampai Dengan 90 Hari/ *Up to 90 Days* | 91 Hari Sampai Dengan 120 Hari/ *91 Days Up to 120 Days* | Lebih dari 120 Hari/ *Over 120 Days* | Total/ *Total* | |
| Piutang lain-lain - neto | - | - | - | 781.793 | 781.793 | *Other receivables - net* |
| Dana dalam pembatasan | 2.694 | - | - | - | 2.694 | *Restricted funds* |
| Piutang pihak berelasi - neto | - | - | - | 3.335 | 3.335 | *Due from related parties - net* |
| **Total** | **22.733** | **8.203** | **71** | **785.128** | **816.135** | ***Total*** |

Kualitas kredit instrumen keuangan dikelola oleh Grup menggunakan peringkat kredit internal.

*The credit quality of financial instruments is managed by the Group using internal credit ratings.*

Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai "belum jatuh tempo dan tidak ada penurunan nilai" meliputi instrumen dengan kualitas kredit tinggi karena ada sedikit atau tidak ada pengalaman kegagalan (*default*) berdasarkan kesepakatan.

*Financial instruments classified under "neither past due nor impaired" includes high grade credit quality instruments because there was few or no history of default on the agreed terms.*

Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai "telah jatuh tempo tetapi belum diturunkan nilainya" adalah akun-akun dengan pengalaman kegagalan (*default*) yang sering namun demikian jumlah terutang masih tertagih.

*Financial instruments classified under "past due but not impaired" are items with a history of frequent default the amount due are still collectible.*

**Risiko Likuiditas**

***Liquidity Risks***

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Grup tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

*Liquidity risk is the risk that the Group cannot meet obligations at maturity. Management evaluates and closely monitors cash inflow (cash-in) and cash outflow (cash-out) to ensure the availability of funds to meet payment obligations due. In general, the funding requirements for the repayment of short-term liabilities and long-term maturities derived from sales to customers.*

Kebutuhan likuiditas Grup timbul dari kebutuhan dalam membiayai investasi dan pengeluaran barang modal yang terkait dengan perluasan bisnis properti dan infrastruktur yang berhubungan dengan properti. Dimana bisnis ini memerlukan dukungan dana yang cukup besar terutama untuk mempercepat pembangunan atas area yang sudah ada serta memperluas area pengembangan dan infrastruktur pendukungnya.

*The liquidity needs of the Group arises from the need to finance investment and capital expenditures relating to expansion of business property and property related infrastructure. This business requires substantial financial support mainly to accelerate the development of existing areas and expand areas of development and supporting infrastructure.*

**34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** *(Lanjutan)*

Pada normalnya, di dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Grup juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk mengambil inisiatif penggalangan dana. Kegiatan ini dapat meliputi pinjaman bank, penerbitan surat utang ataupun penerbitan ekuitas di pasar modal.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

***34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES*** *(Continued)*

*In the norm, in managing liquidity risk, the Group monitors and maintains levels of cash deemed adequate to finance the operations of the Group's and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates cash flows projections and actual cash flows, including the schedule of maturing long-term bank loans, and examines the financial markets in taking fundraising initiatives. These activities may include bank loans, issuance of debt or equity issuance in the capital market.*

*The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities as of December 31, 2025 and 2024:*

| | **31 Desember 2025 / *December 31, 2025*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Dibawah 1 Tahun/ *Below 1 Year*** | **1-2 Tahun/ *1-2 Years*** | **3-5 Tahun/ *3-5 Years*** | **Lebih 5 Tahun/ *Over 5 Years*** | **Total/ *Total*** | |
| Utang usaha | 11.924 | - | - | - | 11.924 | *Trade payables* |
| Utang lain-lain | 81.873 | - | - | - | 81.873 | *Other payables* |
| Beban masih harus dibayar | 54.048 | - | - | - | 54.048 | *Accrued expenses* |
| Utang pihak berelasi | - | - | - | 48.099 | 48.099 | *Due to related parties* |
| Utang bank jangka panjang | 8.210 | 28.402 | 46.685 | - | 83.297 | *Long-term bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 4.050 | 53.681 | - | - | 57.731 | *Long-term Musyarakah financing* |
| Liabilitas sewa | 102 | 204 | 496 | - | 802 | *Lease liability* |
| **Total** | **160.207** | **82.287** | **47.181** | **48.099** | **337.774** | ***Total*** |

| | **31 Desember 2024 / *December 31, 2024*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Dibawah 1 Tahun/ *Below 1 Year*** | **1-2 Tahun/ *1-2 Years*** | **3-5 Tahun/ *3-5 Years*** | **Lebih 5 Tahun/ *Over 5 Years*** | **Total/ *Total*** | |
| Utang usaha | 11.775 | - | - | - | 11.775 | *Trade payables* |
| Utang lain-lain | 13.998 | 69.700 | - | - | 83.698 | *Other payables* |
| Beban masih harus dibayar | 52.124 | - | - | - | 52.124 | *Accrued expenses* |
| Utang pihak berelasi | | | | 43.465 | 43.465 | *Due to related parties* |
| Utang bank jangka panjang | 11.024 | 19.321 | 61.054 | - | 91.399 | *Long-term bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 4.380 | 35.526 | 19.703 | - | 59.609 | *Long-term Musyarakah financing* |
| **Total** | **93.301** | **124.547** | **80.757** | **43.465** | **342.070** | ***Total*** |

**34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** *(Lanjutan)*

**PENGELOLAAN MODAL**

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbal hasil bagi pemegang saham.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun penyajian.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal yang dihitung melalui pembagian antara utang neto dengan modal. Utang neto adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, akun-akun Grup yang membentuk rasio utang terhadap ekuitas adalah sebagai berikut:

***34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE POLICIES*** *(Continued)*

***CAPITAL MANAGEMENT***

*The primary objective of the Group's capital management is to ensure that healthy capital ratios are maintained in order to support its business and maximize shareholder value.*

*The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust its capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or raise debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes during the year presented.*

*The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.*

*As a general practice, the Group evaluates its capital structure through a debt to capital ratio calculated by dividing the net debt to capital. Net debt is equal to the total liabilities as presented in the consolidated statement of financial position reduced by the amount of cash. While capital includes all components of equity in the consolidated statement of financial position.*

*As of December 31, 2025 and 2024, the Group's debt to equity ratios are as follows:*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Total liabilitas | 429.714 | 427.174 | *Total liabilities* |
| Dikurangi kas dan setara kas | 15.703 | 20.367 | *Less cash and cash equivalents* |
| Utang neto | 414.011 | 406.807 | *Net debt* |
| Ekuitas neto | 1.088.518 | 1.112.248 | *Net equity* |
| **Rasio utang terhadap ekuitas** | **0,38** | **0,37** | ***Debt to equity ratio*** |

## 35. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

## *35. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY*

*The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements as of December 31, 2025 and 2024:*

| | 2025 | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nilai Tercatat/ *Carrying Amounts* | Nilai Wajar/ *Fair Values* | Nilai Tercatat/ *Carrying Amounts* | Nilai Wajar/ *Fair Values* | |
| **ASET KEUANGAN** | | | | | ***FINANCIAL ASSETS*** |
| Kas | 500 | 500 | 328 | 328 | *Cash* |
| Diukur dengan perolehan diamortisasi | | | | | *Measured at amortized cost* |
| Kas di bank dan setara kas | 15.203 | 15.203 | 20.039 | 20.039 | *Cash in banks and cash equivalents* |
| Piutang usaha - neto | 5.282 | 5.282 | 8.274 | 8.274 | *Trade receivables - net* |
| Piutang lain-lain - neto | 33.333 | 33.333 | 781.793 | 781.793 | *Other receivables - net* |
| Dana dalam pembatasan | 1.244 | 1.244 | 2.694 | 2.694 | *Restricted funds* |
| Piutang pihak berelasi - neto | 20 | 20 | 3.335 | 3.335 | *Due from related parties - net* |
| **Total Aset Keuangan** | **55.582** | **55.582** | **816.463** | **816.463** | ***Total Financial Assets*** |
| **LIABILITAS KEUANGAN** | | | | | ***FINANCIAL LIABILITIES*** |
| Diukur dengan perolehan diamortisasi | | | | | *Measured at amortized cost* |
| Utang usaha | 11.924 | 11.924 | 11.775 | 11.775 | *Trade payables* |
| Utang lain-lain | 81.873 | 81.873 | 83.698 | 83.698 | *Other payables* |
| Beban masih harus dibayar | 54.048 | 54.048 | 52.124 | 52.124 | *Accrued expenses* |
| Utang pihak berelasi | 48.099 | 48.099 | 43.465 | 43.465 | *Due to related parties* |
| Liabilitas jangka panjang | | | | | *Long-term liabilities* |
| Utang bank | 83.297 | 83.297 | 91.399 | 91.399 | *Bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah | 57.731 | 57.731 | 59.609 | 59.609 | *Musyarakah financing* |
| Liabilitas sewa | 802 | 802 | - | - | *Lease liability* |
| **Total Liabilitas Keuangan** | **337.774** | **337.774** | **342.070** | **342.070** | ***Total Financial Liabilities*** |

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain

   Seluruh aset keuangan tersebut merupakan aset keuangan lancar yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

*The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:*

*1. Cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables*

   *All these financial assets are current financial assets which are due within twelve (12) months, thus the carrying value of the financial assets approximate their fair values.*

**35. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN** *(Lanjutan)*

2. Dana dalam pembatasan

   Nilai wajar dana dalam pembatasan mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

3. Piutang pihak berelasi

   Nilai wajar dari piutang pihak berelasi dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari aset tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu dua belas (12) bulan setelah tanggal pelaporan.

4. Utang usaha, utang lain-lain dan beban masih harus dibayar

   Seluruh liabilitas keuangan tersebut merupakan liabilitas keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan, sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

5. Pinjaman bank, pembiayaan Musyarakah jangka panjang dan utang pembelian aset tetap

   Nilai wajar utang bank jangka panjang, pembiayaan Musyarakah jangka panjang dan utang pembelian aset tetap mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

6. Utang lain-lain jangka panjang

   Nilai wajar dari utang lain-lain jangka panjang ini ditentukan dengan menggunakan suku bunga pasar yang dapat diamati dari transaksi pasar terkini untuk instrumen yang memiliki persyaratan, risiko kredit, dan tanggal jatuh tempo *(maturity date)* yang sebanding.

7. Utang pihak berelasi

   Nilai wajar dari utang pihak berelasi dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari liabilitas tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu dua belas (12) bulan setelah tanggal pelaporan.

***35. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY*** *(Continued)*

*2. Restricted funds*

   *The fair value of restricted funds approximates to their carrying values largely due to their interest rate being frequently repriced.*

*3. Due from related parties*

   *The fair value of due from related parties is recorded at historical cost as fair value can not be measured reliably. It is not practical to estimate the fair value of this asset because there is no fixed payment term and is not expected to be completed within twelve (12) months after the reporting date.*

*4. Trade payables, other payables and accrued expenses*

   *All these financial liabilities are short-term financial liabilities which are due within twelve (12) months, thus the carrying value of the financial liabilities approximate their fair value.*

*5. Long-term bank loan, Musyarakah financing and liability for purchase of fixed assets*

   *The fair value of long-term bank loans, long-term Musyarakah financing and liability for purchase of fixed assets approximates to their carrying values largely due to their interest rate being frequently repriced.*

*6. Long-term other payables*

   *The fair values of these long-term other payables are determined using observable market interest rates from current market transactions for instruments with similar terms, credit risk, and maturity dates.*

*7. Due to related parties*

   *The fair value of due to related parties are recorded at historical cost as fair value cannot be reliably measured. It is not practical to estimate the fair value of this liability since there is no fixed payment term and it is not expected to be completed within twelve (12) months after the reporting date.*

## 36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

a. Pada bulan Juli 2008, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Hotel/Apartemen Aston yang terletak di Bogor, Jawa Barat. Jangka waktu perjanjian selama sepuluh (10) tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang jika disetujui sesuai dengan perjanjiannya.

   Perjanjian ini telah diperbarui beberapa kali, dengan perubahan terakhir pada tanggal 14 Oktober 2025 dengan jangka waktu lima (5) tahun sampai dengan tanggal 31 Desember 2030.

b. Berdasarkan Akta No. 44 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 14 Oktober 2014 mengenai pengalihan 480 juta saham yang dimiliki Perusahaan di BJA kepada PT Gili Tirta Anugerah (GTA) sebesar Rp800,0 miliar.

   Berdasarkan Surat Utang sebagaimana terdapat dalam Akta No. 45 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan memiliki hak tagih kepada GTA sebesar Rp800,0 miliar yang akan diselesaikan dengan tanah seluas 5.000.000 $m^2$.

   Berdasarkan Akta No. 3 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 3 Februari 2016, Perusahaan dan GTA menegaskan kembali ketentuan dalam Surat Utang dengan jumlah pokok sebesar Rp800,0 miliar. GTA wajib melunasi utang selambat-lambatnya tanggal 28 Februari 2017.

   Berdasarkan Akta No. 4 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 3 Februari 2016, BJA telah berkomitmen untuk menjual tanah di Sukarasa dan Selawangi, Bogor seluas 5.000.000 $m^2$ kepada Perusahaan dengan harga sebesar Rp917,4 miliar. Pembayaran akan dilakukan dengan pengalihan piutang Perusahaan atas utang GTA kepada BJA sebagaimana diatur dalam penegasan Surat Hutang tanggal 3 Februari 2016 dan *offset* keseluruhan piutang yang dimiliki Perusahaan di BJA sebesar Rp117,4 miliar.

   Tanah tersebut berstatus Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU). Pada tahun 2018, Perusahaan menerima Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan No. 51/HGB/ KEM-ATR/BPN/2018 yang ditandatangani pada tanggal 21 Agustus 2018 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama BJA atas tanah bekas Hak Guna Usaha No. 18/Desa Siliwangi seluas 3.394.500 $m^2$ dan No. 19/Desa Siliwangi seluas 307.050 $m^2$ yang berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2014.

## *36. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT*

*a. In July 2008, the Company and PT Archipelago International Indonesia entered into an agreement on operational management of the Aston Hotel/Apartment located ini Bogor, West Java. The agreement is valid for ten (10) years from the formal opening of the hotel and can be extended if agreed in accordance with the agreement.*

   *This agreement has been amended several times, with the latest amendment on October 14, 2025 and the term of agreement is valid for five (5) years until December 31, 2030.*

*b. Based on Notarial Deed No. 44 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated October 14, 2014 concerning the transfer of 480 million shares owned by the Company at BJA to PT Gili Tirta Anugerah (GTA) amounting to Rp800.0 billion.*

   *Based on the Letter of Debt as notarized in Notarial Deed No. 45 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated October 14, 2014, the Company has receivables from GTA amounting to Rp800.0 billion which will be settled with a land area of 5,000,000 $m^2$.*

   *Based on Notarial Deed No. 3 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated February 3, 2016, the Company and GTA reconfirmed the provisions of the Letter of Debt with a principal amount of Rp800.0 billion. GTA is obliged to settle the debt at the latest by February 28, 2017.*

   *Based on Notarial Deed No. 4 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated February 3, 2016, BJA has committed to sell land in Sukarasa and Selawangi, Bogor with an area of 5,000,000 $m^2$ to the Company with a selling price of Rp917.4 billion. Payment will be made by transfer of the Company's receivables on GTA to BJA as stipulated in the affirmation of Debt Letter dated February 3, 2016 and offset with the Company's receivables from BJA amounted to Rp117.4 billion.*

   *The above-mentioned land has a Right of Business Use Certificate (SHGU). In 2018, the Company received a Decree of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (BPN) No. 51/HGB/KEM-ATR/BPN/2018 which was signed on August 21, 2018 concerning the granting of Right to Build Buildings on behalf of BJA on the former land No. 18/Desa Siliwangi covering an area of 3,394,500 $m^2$ and No. 19/Desa Siliwangi covering an area of 307,050 $m^2$ which ended its rights on December 31, 2014.*

**36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING** *(Lanjutan)*

Pada tanggal 1 Februari 2019, PT Bakrieland Development Tbk (BLD), Perusahaan, PT Sentul City Tbk (SC) dan PT Kota Ulung Selaras (dahulu PT Bukit Jonggol Asri) (KUS/BJA) menandatangani Kesepakatan Bersama untuk mengubah beberapa ketentuan dalam Akta Perjanjian Pelaksanaan Penyelesaian Transaksi dengan Akta No. 1 tanggal 3 Februari 2016. Adapun perubahan yang disepakati antara lain:

1. Pengalihan tanah Kebun Menteng (sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1) dari KUS/BJA ke Perusahaan. Total 500 ha tanah Kebun Menteng yang akan dialihkan kepada Perusahaan akan berubah menjadi:
   a. Tanah Kebun Menteng seluas lebih kurang 370 ha setelah diperoleh SHGB atas nama KUS/BJA (“Tanah Kebun Menteng”).
   b. Tanah terletak di sekitar Jungleland seluas 11,13 ha (“Tanah Sentul”) sebagai tanah pengganti dari tanah seluas lebih kurang 130 ha di Kebun Menteng.
2. SC atau KUS/BJA akan menyelesaikan pengurusan SHGB atas tanah Kebun Menteng seluas lebih kurang 370 ha dengan ketentuan SHGB tersebut sudah harus diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor selambat-lambatnya tanggal 11 Maret 2019 dan SHGB asli diserahkan kepada Perusahaan paling lambat tanggal 12 Maret 2019. Jika terlambat menyerahkan SHGB tersebut, maka SC atau KUS/BJA akan membayar denda sebesar Rp10,0 juta per hari keterlambatan sampai dengan diserahkannya SHGB tersebut, dengan ketentuan keterlambatan tidak boleh lebih dari sepuluh (10) hari kalender.
3. Semua sertifikat dan surat-surat asli atas tanah pengganti diserahkan kepada Perusahaan pada saat ditandatanganinya Pokok-Pokok Kesepakatan ini.
4. Selama transaksi pengalihan atas tanah-tanah tersebut belum dapat dilaksanakan, SC dan Perusahaan akan menandatangani suatu perjanjian pinjam pakai dan hak kuasa kepada Perusahaan atau pihak lain yang ditunjuk Perusahaan untuk menguasai dan memanfaatkan tanah-tanah tersebut. Pemberian kuasa akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 12 Maret 2019.

Pada tanggal 22 Maret 2019, Perusahaan mengirim surat teguran kepada KUS/BJA dan SC mengenai kelanjutan Pokok-Pokok Kesepakatan pada tanggal 1 Februari 2019.

Pada tanggal 14 Agustus 2019, SHGB atas tanah seluas lebih kurang 370 ha yang terdiri dari lima (5) SHGB telah terbit atas nama BJA.

***36. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT*** *(Continued)*

*On February 1, 2019, PT Bakrieland Development Tbk (BLD), the Company, PT Sentul City Tbk (SC) and PT Kota Ulung Selaras (formerly PT Bukit Jonggol Asri) (KUS/BJA) signed a Collective Agreement to amend several provisions in the Deed of Transaction Settlement Agreement with Notarial Deed No. 1 dated February 3, 2016. The agreed changes include:*

1. *Transfer of the Kebun Menteng land (as referred to in Notarial Deed No. 1) from KUS/BJA to the Company. The total 500 ha of Kebun Menteng land that will be transferred to the Company will be changed to:*
   a. *Kebun Menteng land with an area of approximately 370 ha after obtaining SHGB in the name of KUS/BJA (“Kebun Menteng Land”).*
   b. *Land located around Jungleland with an area of 11.13 ha (“Sentul Land”) which is used as replacement for the land with an area of approximately 130 ha in Kebun Menteng.*
2. *SC or KUS/BJA will complete the management of the SHGB for approximately 370 ha of Kebun Menteng land with the provisions of the SHGB must be issued by the National Land Agency (BPN) Office in Bogor not later than March 11, 2019 and the original SHGB is submitted to the Company not later than March 12, 2019. If there is a late submission of the SHGB, then SC or KUS/BJA will pay a penalty amounting to Rp10.0 million per day of the delay until the SHGB is delivered, with provisions for delay being not more than ten (10) calendar days.*
3. *All original certificates and letters on replacement land are submitted to the Company at the time of signing of the Principles of this Agreement.*
4. *While the transaction related to the transfer of these lands has not been carried out, SC and the Company will sign a loan agreement and power of attorney to the Company or other parties appointed by the Company to control and utilize these lands. Provision of power of attorney will be made not later than March 12, 2019.*

*On March 22, 2019, the Company sent a warning letter to KUS/BJA and SC regarding the continuation of the Agreement Principles on February 1, 2019.*

*On August 14, 2019, the SHGB of approximately 370 ha land consisting of five (5) SHGB was issued under the name of BJA.*

**36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING** *(Lanjutan)*

Pada tanggal 7 September 2021 dan 4 Oktober 2021, Perusahaan, PT First Financo (Financo) dan PT Danatama Kapital Investama (sebagai penjamin) telah menandatangani Kesepakatan Pengalihan Hak dan Addendum Kesepakatan Pengalihan Hak dimana Perusahaan, Financo dan BJA telah menyetujui untuk merealisasikan pembelian 7 ha Tanah Sentul dengan sertifikat hak guna bangunan atas nama PT Sentul City Tbk (SC). Para pihak, BJA dan SC telah sepakat untuk membuat Akta Jual Beli 7 ha Tanah Sentul secara langsung dengan Financo dan SC.

Berdasarkan Akta No. 106 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan dan BJA telah sepakat membatalkan Perjanjian Jual Beli tanah Kebun Menteng seluas 500 ha karena tanah yang menjadi objek pengalihan telah berubah yaitu menjadi tanah Kebun Menteng seluas 377 ha dan tanah Sentul seluas 10,7 ha. Bagian dari hak atas tanah Sentul tersebut yaitu seluas 70.705 $m^2$ (7 ha) telah dialihkan kepada Financo, sehingga hak Perusahaan atas pembelian tanah Sentul tinggal tersisa 3,6 ha. Kewajiban dan komitmen BJA untuk mengalihkan tanah Kebun Menteng dan sisa tanah Sentul tersebut kepada Perusahaan atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan diatur dalam Akta Notaris tersebut.

Pada tanggal 24 Juni, 2022, Perusahaan dan PT Fit Propertindo Jaya (FPJ) telah menandatangani perjanjian cessie dan Pengalihan Hak, dimana FPJ menerima pengalihan hak atas penagihan bagian piutang Perusahaan pada GTA sebesar Rp12,2 miliar dan pengalihan hak atas pembelian tanah Sentul seluas 1 ha. Setelah pengalihan tersebut, sisa hak Perusahaan atas tanah Sentul yang belum dialihkan sebesar 2,6 ha.

Pembayaran atas harga cessie piutang tersebut dilakukan dalam bentuk penyerahan sebidang tanah seluas satu (1) ha, yang terletak di Desa Mulyaharja, Kawasan Bogor Nirwana Residence, kepada Perusahaan.

Pada tanggal 8 Desember 2023, Perusahaan dan PT Maju Sukses Nusajaya (MSN) telah menandatangani perjanjian Pengalihan Hak, dimana MSN menerima pengalihan hak atas pembelian tanah Kebun Menteng seluas 80 ha. Setelah pengalihan tersebut, sisa hak Perusahaan atas tanah Kebun Menteng yang belum dialihkan sebesar 297 ha.

***36. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT*** *(Continued)*

*On September 7, 2021 and October 4, 2021, the Company, PT First Financo (Financo) and PT Danatama Kapital Investama (as guarantor) signed a Transfer of Rights Agreement and Addendum to the Transfer of Rights Agreement whereby the Company, Financo and BJA agreed to realize the purchase of 7 ha of Sentul land with the building right of use certificates under the name of PT Sentul City Tbk (SC). The parties, BJA and SC agreed that the Deed of Sale and Purchase of 7 ha of Sentul Land will be entered directly between Financo and SC.*

*Based on Notarial Deed No. 106 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated June 24, 2022, the Company and BJA agreed to cancel the Sale and Purchase Agreement related to 500 ha of the Kebun Menteng land since the land that was used as the object of transfer had been changed to 377 ha of Kebun Menteng land and 10.7 ha of Sentul land. A portion of the right of such Sentul land i.e. 70,705 $m^2$ (7 ha) has been transferred to Financo, thus, the Company's remaining right over Sentul land is 3.6 ha. The obligation and commitment of BJA to deliver the Kebun Menteng Land and the rest of Sentul land to the Company or any other parties appointed by the Company is regulated in the Notarial Deed.*

*On June 24, 2022, the Company and PT Fit Propertindo Jaya (FPJ) signed an agreement regarding the Transfer of Receivables and Rights (cessie), whereby FPJ received the right to collect a portion of Company's receivables from GTA amounting to Rp12.2 billion and the transfer of the right to purchase Sentul land with land area of 1 ha. After the transfer, the Company's remaining right over Sentul land which has not been transferred is 2.6 ha.*

*The payment for the price of the transferred receivables (cessie) is in the form of handing over one (1) ha of land, located in Mulyaharja Village, Bogor Nirwana Residence, to the Company.*

*On December 8, 2023, the Company and PT Maju Sukses Nusajaya (MSN) signed an agreement regarding the Transfer of Rights whereby MSN received the right to purchase Kebun Menteng land with land area of 80 ha. After the transfer, the Company's remaining right over Kebun Menteng land which has not been transferred is 297 ha.*

**36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING** *(Lanjutan)*

Pada tanggal 25 Juni 2024, Perusahaan dan PT Berkah Alam Asri (BAA) menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak, dimana BAA menerima pengalihan hak untuk pembelian tanah Kebun Menteng seluas 30 ha. Pada tanggal yang sama Perusahaan dan PT Bhakti Cahaya Inti Perkasa (BCIP) menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak, dimana BCIP menerima pengalihan hak untuk pembelian tanah Kebun Menteng seluas 15 ha.

Setelah pengalihan tersebut, sisa hak Perusahaan atas tanah Kebun Menteng yang belum dialihkan sebesar 252,6 ha.

Pada tanggal 13 Desember 2024, Perusahaan menandatangani Perjanjian Rencana Investasi dengan GTA, oleh karena itu, Perusahaan mengklasifikasikan kembali piutang dari GTA sebagai aset tidak lancar.

Pada tanggal 24 Juni 2025 pemegang saham GTA telah menyetujui konversi piutang Perusahaan pada GTA sebesar Rp781,3 miliar menjadi setoran modal saham Perusahaan di GTA (Catatan 5).

***36. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT*** *(Continued)*

*On June 25, 2024, the Company and PT Berkah Alam Asri (BAA) signed an agreement regarding the Transfer of Rights whereby BAA received the right to purchase Kebun Menteng land with a land area of 30 ha. On the same day, the Company and PT Bhakti Cahaya Inti Perkasa (BCIP) signed an agreement regarding the Transfer of Rights whereby BCIP received the right to purchase Kebun Menteng land with land area of 15 ha.*

*After the transfer, the Company's remaining right over Kebun Menteng land which has not been transferred is 252.6 ha.*

*On December 13, 2024, the Company entered into an Investment Plan Agreement with GTA, thus the Company reclassified the receivable from GTA as non-current assets.*

*On June 24, 2025, GTA's shareholders approved the conversion of the Company's receivables from GTA amounting to Rp781.3 billion as the Company's share capital contribution to GTA (Note 5).*

**37. KELANGSUNGAN USAHA**

Grup mengalami kerugian berulang yang menyebabkan defisit dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Grup mengalami rugi neto tahun berjalan sebesar Rp46,4 miliar dan Rp26,7 miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 serta defisit sebesar Rp815,2 miliar dan Rp768,8 miliar pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Kesinambungan usaha Grup tergantung dari rencana manajemen dan dukungan secara berkesinambungan dari pemegang saham Grup. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan asumsi Grup akan melanjutkan usahanya secara berkesinambungan.

Dalam mengembangkan usahanya, manajemen Grup menyusun rencana strategis, antara lain:

a. Meningkatkan pendapatan melalui pengembangan proyek pendapatan berulang (taman rekreasi) dan tidak berulang (properti hunian tapak) di lahan yang sudah dimiliki;
b. Menerapkan strategi pemasaran yang lebih agresif untuk meningkatkan kinerja aset operasional dan memaksimalkan potensi pendapatan proyek baru;
c. Melanjutkan efisiensi operasional Grup;
d. Meningkatkan daya saing dari produk yang sudah ada melalui peremajaan, penambahan wahana dan fasilitas;

***37. GOING CONCERN***

*The Group incurred recurring losses resulting in a deficit in the consolidated statement of financial position.*

*The Group incurred a current year net loss of Rp46.4 billion and Rp26.7 billion for the years ended December 31, 2025 and 2024 and a deficit amounting to Rp815.2 billion and Rp768.8 billion as of December 31, 2025 and 2024.*

*The Group's going concern business depends on its management plan and the ongoing support of the Group's shareholders. The consolidated financial statements are prepared with the assumption that the Group will continue its business on an ongoing basis.*

*In developing its business, the Group's management prepares strategic business plans, including:*

*a. Increasing revenue through the development of recurring income projects (recreational parks) and non-recurring income projects (landed residential properties) on land already owned;*
*b. Implementing more aggressive marketing strategies to improve the performance of operational assets and maximize the revenue potential of new projects;*
*c. Continuing operational efficiency of the Group;*
*d. Enhance the competitiveness of existing products through refurbishment, as well as the addition of new attractions and facilities;*

**37. KELANGSUNGAN USAHA** *(Lanjutan)*

e. Melakukan kerjasama dengan pihak ketiga/*partners* untuk mempercepat pengembangan dan pemasaran produk; dan
f. Melakukan pengembangan dan investasi kembali atas aset yang dimiliki dalam upaya meningkatkan pendapatan.

Dengan rencana manajemen di atas serta dukungan yang berkesinambungan dari pemegang saham Grup, manajemen Grup berkeyakinan bahwa Grup akan melanjutkan operasinya sebagai entitas yang memiliki kelangsungan usaha. Laporan keuangan konsolidasian mencakup dampak dari kelangsungan usaha sepanjang hal tersebut dapat ditentukan dan diperkirakan. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mencakup penyesuaian yang timbul dari hasil ketidakpastian tersebut.

***37. GOING CONCERN*** *(Continued)*

*e. Cooperating with third parties/partners to accelerate product development and marketing; and*

*f. Developing and reinvesting in assets owned in an effort to increase revenues.*

*With the management plan above and continuous financial support from the Group's shareholders, the Group's management believes that the Group will continue its operations as a going concern entity. The consolidated financial statements include the going concern effects to the extent that those effects could be determined and estimated. The Group's consolidated financial statements do not include adjustments that may arise as a result of those uncertainties.*

**38. INFORMASI TAMBAHAN ATAS TRANSAKSI YANG TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS**

Transaksi yang tidak memengaruhi arus kas selama tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

a. Aktivitas non-kas yang signifikan

***38. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION FOR NON-CASH ACTIVITIES***

*Transactions not affecting cash flows during 2025 and 2024 are as follows:*

*a. Significant non-cash activities*

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| Akuisisi entitas anak melalui konversi piutang lain-lain | 781.300 | - | *Acquisition of subsidiary through conversion of other receivables* |
| Reklasifikasi persediaan dari: | | | *Reclassification of inventory from:* |
| Tanah untuk pengembangan | 3.001 | 7.332 | *Land for development* |
| Piutang pihak berelasi | 1.000 | - | *Due from related party* |
| Perolehan aset tetap melalui liabilitas sewa | 1.027 | | *Acquisition offixed asset through lease liability* |
| Pengalihan piutang usaha menjadi piutang pihak berelasi | 802 | - | *Transfer of trade receivable to due from related party* |
| Penurunan utang lain-lain melalui saling hapus: | | | *Decrease in other payable through offsetting against:* |
| Uang muka pembelian tanah | - | 12.000 | *Advances for purchase of land* |
| Piutang lain-lain | - | 5.880 | *Other receivable* |
| Penyelesaian utang pihak berelasi melalui piutang usaha | - | 3.782 | *Settlement of due to related party through trade receivable* |

b. Rekonsiliasi liabilitas dari aktivitas pendanaan adalah sebagai berikut:

*b. Reconciliation of liabilities from financing activities as follows:*

| | 1 Januari 2025/ *January 1, 2025* | Arus Kas/ *Cash Flows* | Perubahan Non-Kas/ *Non Cash Changes* | 31 Desember 2025/ *December 31, 2025* | |
|---|---|---|---|---|---|
| Utang lain-lain | 83.698 | (1.825) | - | 81.873 | *Other payables* |
| Utang pihak berelasi | 43.465 | 5.634 | (1.000) | 48.099 | *Due to related parties* |
| Utang bank jangka panjang | 91.399 | (8.102) | - | 83.297 | *Long-term bank loans* |

## 38. INFORMASI TAMBAHAN ATAS TRANSAKSI YANG TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS *(Lanjutan)*

## *38. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION FOR NON-CASH ACTIVITIES (Continued)*

| | 1 Januari 2025/ *January 1, 2025* | Arus Kas/ *Cash Flows* | Perubahan Non-Kas/ *Non Cash Changes* | 31 Desember 2025/ *December 31, 2025* | |
|---|---|---|---|---|---|
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 59.609 | (1.878) | - | 57.731 | *Long-term Musyarakah financing* |
| Utang pembelian aset tetap | - | (225) | 1.027 | 802 | *Liability for purchase of fixed assets* |
| **Total** | **278.171** | **(6.396)** | **27** | **271.802** | ***Total*** |

| | 1 Januari 2024/ *January 1, 2024* | Arus Kas/ *Cash Flows* | Perubahan Non-Kas/ *Non Cash Changes* | 31 Desember 2024/ *December 31, 2024* | |
|---|---|---|---|---|---|
| Utang lain-lain | 102.048 | (470) | (17.880) | 83.698 | *Other payables* |
| Utang pihak berelasi | 48.071 | (1.243) | (3.363) | 43.465 | *Due to related parties* |
| Utang bank jangka panjang | 101.287 | (9.888) | - | 91.399 | *Long-term bank loans* |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 64.032 | (4.423) | - | 59.609 | *Long-term Musyarakah financing* |
| Utang pembelian aset tetap | 181 | (181) | - | - | *Liability for purchase of fixed assets* |
| **Total** | **315.619** | **(16.205)** | **(21.243)** | **278.171** | ***Total*** |

## 39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada tanggal 9 Januari 2026, Perusahaan menandatangani Perjanjian Pendahuluan dengan PT Adiprotek Envirodunia (AE), pemegang 61,86% saham PT Jungleland Asia (JLA), terkait dengan rencana transaksi yang akan dilakukan oleh para pihak.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, para pihak sedang dalam proses memenuhi persyaratan transaksi tersebut.

## *39. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD*

*On January 9, 2026, the Company signed a Preliminary Agreement with PT Adiprotek Envirodunia (AE), the holder of 61.86% of the shares in PT Jungleland Asia (JLA), in relation to the proposed transaction to be undertaken by the parties.*

*As of the issuance date of these consolidated financial statements, the parties are in the process of fulfilling the transaction requirements.*

## 40. STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN YANG BELUM DITERAPKAN

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) telah menerbitkan Standar Akuntansi Keuangan yang belum berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2026. Namun, penerapan dini diperkenankan.

## *40. FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS NOT YET ADOPTED*

*The Indonesian Institute of Accountants (IAI) has issued Financial Accounting Standards that are not yet effective for annual periods beginning on January 1, 2026. However, earlier application is permitted.*

**40. STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN YANG BELUM DITERAPKAN** *(Lanjutan)*

Pernyataan baru dan amendemen Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 109, “Instrumen Keuangan”;
- Amendemen PSAK No. 107, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan.”

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan SAK tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

***40. FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS NOT YET ADOPTED*** *(Continued)*

*The new and amendments of Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) issued and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2026 are as follows:*

- *Amendment to PSAK No. 109, “Financial Instruments”;*
- *Amendment to PSAK No. 107, “Financial Instruments: Disclosures about the Classification and Measurement of Financial Instruments”.*

*The Group is evaluating the potential impact on the consolidated financial statements as a result of the adoption of such SAK.*