

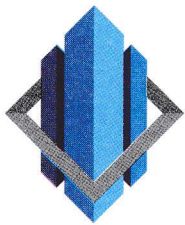
PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk

Laporan Keuangan Interim (Tidak Diaudit)/
Interim Financial Statements (Unaudited)

30 Juni 2025/
30 June 2025

Daftar Isi/ *Table of Contents*

	Halaman/ Page
Surat Pernyataan Direksi/ <i>Director's Statement</i>	
Laporan Keuangan/ <i>Financial Statements</i>	
Laporan Posisi Keuangan/ <i>Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi/ <i>Statements of Profit or Loss</i>	4
Laporan Perubahan Ekuitas/ <i>Statements of Changes in Equity</i>	5
Laporan Arus Kas/ <i>Statements of Cash Flows</i>	6
Catatan atas Laporan Keuangan/ <i>Notes to Financial Statements</i>	7 - 46



PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN INTERIM TIDAK DIAUDIT
PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 DAN
31 DESEMBER 2024 SERTA
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
30 JUNI 2025 DAN 2024**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- 1 Nama / Name
Jabatan / Position
Alamat Kantor / Office Address
- 2 Nama / Name
Jabatan / Position
Alamat Kantor / Office Address

menyatakan bahwa:

- 1 Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 Laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- 3 a) Semua informasi dalam laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar.
b) Laporan keuangan interim tidak diaudit PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
- 4 Bertanggung jawab terhadap sistem pengendalian intern dalam PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE UNAUDITED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS AT 30 JUNE 2025 AND 31 DECEMBER 2024 AND
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2025 AND 2024**

We, the undersigned:

- : Khufraan Hakim Noor
: Direktur Utama/ President Director
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
: Tangerang - Indonesia
- : Hugofeber Parluhutan
: Direktur Keuangan/ Finance Director
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
: Tangerang - Indonesia

declare that:

- 1 We are responsible for the preparation and presentation of the unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 The unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
- 3 a) All information in the unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner.
b) The unaudited interim financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts.
- 4 Responsible for PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk's internal control system.

Thus, this statement is made truthfully.

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

Khufraan Hakim Noor
Direktur Utama/ President Director

Hugofeber Parluhutan
Direktur Keuangan/ Finance Director

Tangerang, 25 Juli / July 2025

PT. INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk
Office

Groups



Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Kel. Pondok Cabe, Kec. Pamulang
Kota Tangerang Selatan 15418

Telp. : 021 - 7463 6691
Website : www.ingriagroup.com

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Laporan Posisi Keuangan
Pada tanggal 30 Juni 2025Statements of Financial Position
As at 30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
ASET				ASSETS
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	5	12.518.716.267	6.880.665.400	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak ketiga	6	9.672.978.995	10.939.250.645	Third parties -
Piutang lain-lain				Other receivables
- Pihak ketiga		47.122.500	84.529.200	Third parties -
Persediaan	7	105.795.494.729	116.833.334.793	Inventories
Biaya dibayar di muka dan uang muka		304.077.894	297.183.046	Prepayments and advances
Jumlah aset lancar		128.338.390.385	135.034.963.084	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Persediaan	7	61.069.870.395	60.398.791.987	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	8	272.738.040.047	272.054.797.732	Land for development
Aset tetap	9	830.002.039	1.159.068.481	Fixed assets
Aset pajak tangguhan		544.277.803	509.943.283	Deferred tax assets
Jumlah aset tidak lancar		335.182.190.284	334.122.601.483	Total non-current assets
JUMLAH ASET		463.520.580.669	469.157.564.567	TOTAL ASSETS

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

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

PT INGRID PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Laporan Posisi Keuangan (lanjutan)
 Pada tanggal 30 Juni 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT INGRID PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Statements of Financial Position (continued)
 As at 30 June 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha				Trade payables
- Pihak ketiga	10	1.527.488.597	1.543.110.681	Third parties -
Utang lain-lain				Other payables
- Pihak ketiga	11	2.400.000.000	2.500.000.000	Third parties -
Akrual	12	2.132.681.829	1.881.895.561	Accruals
Utang pajak				Tax payables
- Pajak penghasilan badan	13	22.828.080	374.824.292	Corporate income tax -
- Pajak lainnya		576.793.157	1.170.292.808	Other taxes -
Uang muka pelanggan		5.279.089.618	5.345.346.697	Advance from customers
Bagian jangka pendek				Current portion
- Utang bank	14	16.463.938.596	22.209.442.982	Bank loans -
Jumlah liabilitas jangka pendek		28.402.819.877	35.024.913.021	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Utang lain-lain	11			Other payables
- Pihak ketiga		7.361.617.709	7.084.272.067	Third parties -
- Pihak berelasi	22	33.722.382.501	33.722.382.501	Related party -
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek				Long-term loan, net of current portion
- Utang bank	14	994.561.404	1.735.807.018	Bank loans -
Kewajiban imbalan kerja		1.444.368.000	1.288.302.000	Employee benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang		43.522.929.614	43.830.763.586	Total non-current liabilities
JUMLAH LIABILITAS		71.925.749.491	78.855.676.607	TOTAL LIABILITIES

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

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

PT INGRID PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Laporan Posisi Keuangan (lanjutan)
Pada tanggal 30 Juni 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT INGRID PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Statements of Financial Position (continued)
As at 30 June 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	15			Share capital
- Modal dasar -				- Authorised capital -
19.400.000.000 saham				19,400,000,000 shares
dengan nominal Rp20 per				with a par value of Rp20 per
saham				share
- Modal ditempatkan dan				Issued and fully -
disetor penuh -				paid capital -
7.375.720.674 saham		147.514.413.480	147.514.413.480	7,375,720,674 shares
Tambahan modal disetor	16	248.407.611.185	248.407.611.185	Additional paid-in capital
Akumulasi kerugian		(4.329.673.587)	(5.622.616.805)	Accumulated losses
Penghasilan komprehensif lain		2.480.100	2.480.100	Other comprehensive income
JUMLAH EKUITAS		391.594.831.178	390.301.887.960	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		463.520.580.669	469.157.564.567	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

Laporan Laba Rugi
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada tanggal
30 Juni 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of Profit or Loss
For The Six-Month Period Then Ended
30 June 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Pendapatan	17	32.826.085.928	26.110.016.675	Revenues
Beban pokok pendapatan	18	(23.431.812.085)	(17.687.456.676)	Cost of revenues
Laba kotor		9.394.273.843	8.422.559.999	Gross profit
Beban penjualan	19	(1.531.489.251)	(1.916.046.542)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	20	(6.118.421.116)	(5.634.664.732)	<i>General and administrative expenses</i>
Pendapatan lain-lain		84.932.624	286.927.288	<i>Other income</i>
Beban lain-lain		(547.859.322)	(61.891.613)	<i>Other expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan		1.281.436.778	1.096.884.400	<i>Profit before income tax</i>
Beban pajak penghasilan	13	(11.506.440)	57.918.729	<i>Income tax expense</i>
Laba periode berjalan		1.292.943.218	1.038.965.671	<i>Profit for the period</i>
Laba per saham dasar	21	0,18	0,14	<i>Basic earnings per share</i>

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

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada tanggal
30 Juni 2025 dan 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Statements of Changes in Equity
For The Six-Month Period Then Ended
30 June 2025 and 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Akumulasi kerugian/ Accumulated losses	(Kerugian)/ penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive (loss)/income	Jumlah/ Total	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023		147.514.413.480	248.407.611.185	(11.408.989.431)	(45.950.880)	384.467.084.354	Balance as at 31 December 2023
Laba periode berjalan		-	-	1.038.965.671	-	1.038.965.671	Profit for the period
Jumlah laba periode berjalan		-	-	1.038.965.671		1.038.965.671	Total profit for the period
Saldo pada tanggal 30 Juni 2024		147.514.413.480	248.407.611.185	(10.370.023.760)	(45.950.880)	385.506.050.025	Balance as of 30 June 2024
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024		147.514.413.480	248.407.611.185	(5.622.616.805)	2.480.100	390.301.887.960	Balance as at 31 December 2024
Laba periode berjalan		-	-	1.292.943.218	-	1.292.943.218	Profit for the period
Jumlah laba periode berjalan		-	-	1.292.943.218	-	1.292.943.218	Total Profit for the period
Saldo pada tanggal 30 Juni 2025		147.514.413.480	248.407.611.185	(4.329.673.587)	2.480.100	391.594.831.178	Balance as of 30 June 2025

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

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

Laporan Arus Kas
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada tanggal
30 Juni 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of Cash Flows
For The Six-Month Period Then Ended
30 June 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan		32.176.100.500	26.646.028.516	Proceeds from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya		72.268.171	156.469.126	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok		(5.793.770.888)	(18.840.434.836)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(4.292.451.864)	(4.598.026.445)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya		(3.794.808.876)	(3.991.934.132)	Payments for other operating activities
Kas yang diperoleh dari/ (digunakan untuk) operasi		18.367.337.043	(627.897.771)	Cash provided by/ (used in) operations
Pembayaran Pajak Penghasilan		(340.489.772)	(195.998.048)	Payments for Income Tax
Penerimaan bunga		12.664.453	130.458.162	Receipts of interest
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi		18.039.511.724	(693.437.657)	Net cash provided by/ (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flow from investing activities
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan		(5.901.310.857)	(11.714.257.147)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap		(13.400.000)	(16.750.000)	Addition to fixed assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(5.914.710.857)	(11.731.007.147)	Net cash used in investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Penerimaan utang bank		4.200.000.000	9.596.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	14	(10.686.750.000)	(11.654.400.000)	Payment of bank loans
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		(6.486.750.000)	(2.058.400.000)	Net cash flow used in financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas		5.638.050.867	(14.482.844.804)	Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal periode		6.880.665.400	33.098.282.486	Cash and cash equivalents at beginning of the period
Kas dan setara kas akhir periode	5	12.518.716.267	18.615.437.682	Cash and cash equivalents at end of the period

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

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

Catatan Atas Laporan Keuangan
30 Juni 2025Notes to Financial Statements
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan informasi umum

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Euis Widari, S.H., No. 04 tanggal 8 Mei 2013. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-34946.AH.01.01. TAHUN 2013 tanggal 27 Juni 2013 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 17 September 2013, Tambahan 108335.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 194 tanggal 21 Agustus 2023, sehubungan dengan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan sebanyak 800.720.674 saham atau senilai Rp96.086.480.967 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sehubungan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan dan penawaran umum saham kepada publik. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0110410 tanggal 28 Agustus 2023 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No 73 tanggal 12 September 2023, Tambahan No. 027825.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan bergerak di bidang real estat dan konstruksi bangunan. Kegiatan usaha yang saat ini sedang dijalankan oleh Perseroan adalah real estat.

Perseroan berdomisili di Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten 15418.

Proyek real estat yang saat ini dimiliki Perseroan mencakup proyek-proyek berikut:

- Gria Mahakam City yang berlokasi di Kalimantan Timur (lihat Catatan 8),
- Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valey of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibarusah, New Bukit Residence yang berlokasi di Jawa Barat, dan
- Apartemen Epicentrum Sepatan yang berlokasi di Banten.

1. GENERAL

a. Establishment and general information

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 04 dated 8 May 2013 of Euis Widari, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-34946.AH.01.01. TAHUN 2013 dated 27 June 2013 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 75 dated 17 September 2013, Supplement No. 108335.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on the Deed of Notary Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 194 dated 21 August 2023, concerning the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan of 800,720,674 shares or amounting to Rp96,086,480,967 and the increase in the Company's issued and paid-up capital in connection with the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan and the public offering of shares to public. The deed of the amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-AH.01.03-0110410 dated 28 August 2023 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 73 dated 12 September 2023, Supplement No. 027825.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is engaged in real estate and building construction. The business activity currently being carried out by the Company is real estate.

The Company is domiciled at Pondok Cabe Mutiara Ruko, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Pamulang District, South Tangerang, Banten 15418.

The real estate projects currently owned by the Company include the following projects:

- Gria Mahakam City located in East Kalimantan (see Note 8),
- Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valey of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibarusah, New Bukit Residence located in West Java, and
- Epicentrum Sepatan Apartment located in Banten.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan informasi umum (lanjutan)

Perseroan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah pada tahun 2017.

Perseroan tidak memiliki induk perseroan. Khufuran Hakim Noor merupakan pemegang saham pengendali Perseroan.

b. Penawaran umum saham Perseroan

Pada tanggal 31 Juli 2023, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-201/D.04/2023 untuk melakukan penawaran umum perdana dan konversi pinjaman pemegang saham sebanyak 2.525.720.674 lembar saham yang terdiri dari 800.720.674 lembar saham untuk konversi pinjaman pemegang saham dan 1.725.000.000 lembar saham untuk penawaran umum saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 per saham dan harga penawaran sebesar Rp120 per saham. Pada tanggal 8 Agustus 2023, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh saham Perseroan sebanyak 7.375.720.674 lembar telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, susunan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris	Arvan Rivaldy R Siregar	Arvan Rivaldy R Siregar	Commissioner
Komisaris Independen	Gunawan Wisaksono	Gunawan Wisaksono Mochamad Ridwan Kamil *)	Independent Commissioners
Direksi			Directors
Direktur Utama	Khufuran Hakim Noor	Khufuran Hakim Noor	President Director
Direktur	Moch Dody Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan	Moch Dody Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan	Directors
Komite Audit			Audit Committee
Ketua	Gunawan Wisaksono	Gunawan Wisaksono	Chairman
Anggota	Priatama Wisudana Arif Wahyadi	Priatama Wisudana Arif Wahyadi	Members

*) Mochamad Ridwan Kamil mengundurkan diri dari jabatannya selaku Komisaris Independen pada tanggal 19 Maret 2025.

*) Mochamad Ridwan Kamil resigned from his position as Independent Commissioner on 19 March 2025.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan memiliki masing-masing 52 karyawan dan 56 karyawan (tidak diaudit).

d. Tanggung jawab atas laporan keuangan

Laporan keuangan ini diotorisasi oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 25 Juli 2025.

2. PERUBAHAN PADA PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")

Penerapan amandemen standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2024, yang relevan dengan operasi Perseroan, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perseroan dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dan liabilitas jangka panjang dengan kovenan.
- Amandemen PSAK No. 116, "Sewa" tentang transaksi jual dan sewa balik.
- Amandemen PSAK No. 207, "Laporan Arus Kas" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang pengaturan pembiayaan pemasok.

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia ("DSAK-IAI") juga mengesahkan perubahan penomoran PSAK dan ISAK, dimana perubahan ini tidak memengaruhi substansi persyaratan dalam masing-masing PSAK dan ISAK.

Standar baru dan amandemen yang telah diterbitkan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 211, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran.
- Amandemen PSAK No. 117 "Kontrak Asuransi" tentang Penerapan Awal PSAK No. 117.
- PSAK No. 109 - Informasi Komparatif.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, Perseroan masih mengevaluasi dampak penerapan standar dan amandemen tersebut pada laporan keuangan Perseroan.

1. GENERAL (continued)

c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and employees (continued)

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company has 52 employees and 56 employees, respectively (unaudited).

d. Responsibility on financial statements

These financial statements were authorised for issue by the Directors on 25 July 2025.

2. CHANGES TO THE STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("SFAS") AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("IFAS")

The adoption of the amended standards that are effective beginning 1 January 2024 which are relevant to the Company's operation, but did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- Amendment to SFAS No. 201, "Presentation of Financial Statements" regarding to classification of liabilities as current or non-current and non-current liabilities with covenants.
- Amendment to SFAS No. 116, "Leases" regarding sale and leaseback transactions.
- Amendments to SFAS No. 207, "Statement of Cash Flows" and SFAS No. 107, "Financial Instrument: Disclosure" regarding supplier finance arrangements.

The Financial Accounting Standard Boards of Institute of Indonesia Chartered Accountants ("DSAK-IAI") also ratified changes to the numbering of SFAS and IFAS, where these changes do not affect the substance of the requirement in each SFAS and IFAS.

The new standard and amendment that have been issued and will be effective for financial year beginning on 1 January 2025 are as follows:

- Amendment to SFAS No. 211, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding the lack of exchange ability.
- Amendment to SFAS No. 117 "Insurance Contracts" regarding the Initial Application of SFAS No. 117.
- SFAS No. 109 - Comparative Information.

As at the completion date of these financial statements, the Company is still evaluating the impact of the adoption of these standard and amendment to the Company's financial statements.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI MATERIAL	KEBIJAKAN AKUNTANSI	3. MATERIAL INFORMATION	ACCOUNTING POLICY
a. Pernyataan kepatuhan Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup PSAK dan ISAK yang diterbitkan oleh DSAK-IAI serta peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat Keputusan No. KEP-347/BL/2012. Kebijakan akuntansi berikut telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.		a. Statement of compliance <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise SFAS and IFAS issued by DSAK-IAI and Financial Services Authority regulations No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosures of Financial Statements of Listed Entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012. These accounting policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.</i>	
b. Dasar penyusunan laporan keuangan Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp) dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perseroan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak material terhadap laporan keuangan diungkapkan pada Catatan 4.		b. Basis of preparation of the financial statements <i>The financial statements, except for the statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The reporting currency used in the preparation of financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), while the measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.</i> <i>The statements of cash flows are prepared using the direct method which classifies cash flows into operating, investing and financing activities.</i> <i>The preparation of the financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Company's accounting policies. The areas that involve a higher degree of judgment or complexity or areas where assumptions and estimates are material to the financial statement are disclosed in Note 4.</i>	
c. Transaksi pihak-pihak berelasi Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 224, "Pengungkapan pihak-pihak berelasi". Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada catatan atas laporan keuangan.		c. Transactions with related parties <i>The Company enters into transactions with related parties as defined in SFAS No. 224, "Related party disclosures".</i> <i>All transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the notes to financial statements.</i>	

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

d. Aset keuangan

Perseroan menerapkan PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan". Perseroan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- (i) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi); dan
- (ii) Aset keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.

Aset keuangan Perseroan meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan lain-lain. Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Perseroan diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Perseroan mengalihkan hak kontraktualnya untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mempertahankan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun memiliki kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima.

Keuntungan atau kerugian pada penghentian aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

Penurunan nilai

Perseroan selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian ("KKE") sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perseroan, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

d. Financial assets

The Company has applied SFAS No. 109, "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.

Financial assets are classified in the two categories as follows:

- (i) Financial assets at fair value (either through other comprehensive income or profit or loss); and
- (ii) Financial assets at amortised cost.

The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trade and other receivables. The Company's financial assets are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, financial assets are stated at amortised cost using the effective interest method.

Derecognition

Financial assets (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) are derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire or the Company has transferred its contractual rights to receive cash flows of the financial assets or retained the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients.

Gains or losses on disposal of financial assets measured at amortised cost are recognised in profit or loss.

Impairment

The Company always recognised lifetime expected credit losses ("ECL") for trade receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Company's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
d. Aset keuangan (lanjutan) <u>Penurunan nilai (lanjutan)</u> Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Perseroan mengakui KKE sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perseroan mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah KKE 12 bulan. Penilaian apakah KKE sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. KKE sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, KKE 12 bulan mewakili porsi KKE sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.	d. Financial assets (continued) <u>Impairment (continued)</u> For all other financial instruments, the Company recognised lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Company measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12 month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognised is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.
e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas <u>Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas</u> Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perseroan diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. <u>Instrumen ekuitas</u> Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perseroan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung. <u>Liabilitas keuangan</u> Perseroan mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori pengukuran sebagai berikut: (i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar pada laporan laba rugi; dan (ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.	e. Financial liabilities and equity instruments <u>Classification as liabilities or equity</u> Financial liabilities and equity instruments issued by the Company are classified according to the substance of the contractual arrangements and the definitions of a financial liability and an equity instrument. <u>Equity instruments</u> An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Company after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs. <u>Financial liabilities</u> The Company classifies its financial liabilities in the following measurement categories: (i) Financial liabilities at fair value through profit or loss; and (ii) Financial liabilities at amortised cost.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan) <u>Liabilitas keuangan (lanjutan)</u> Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan hanya memiliki liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang terdiri atas utang usaha dan utang lain-lain, dan biaya yang masih harus dibayar pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. <u>Penghentian pengakuan liabilitas keuangan</u> Perseroan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perseroan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan terutang diakui dalam laba rugi. f. Instrumen keuangan disalinghapuskan Aset dan liabilitas keuangan Perseroan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika: - saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan - berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan dari Perseroan atau pihak lawan. g. Kas dan setara kas Kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.	e. Financial liabilities and equity instruments (continued) <u>Financial liabilities (continued)</u> As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company only had financial liabilities measured at amortised cost that comprised of trade and other payables, and accruals are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. <u>Derecognition of financial liabilities</u> The Company derecognises financial liabilities if, and only if, the Company's obligations are discharged, canceled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in the profit or loss. f. Offsetting financial instruments The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position if, and only if: - currently has a legally enforceable right to set off the recognised amount; and - intend either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Company or the counterparty. g. Cash and cash equivalents Cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and time deposits with original maturities of three months or less, and not used as collateral and not restricted in use.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
h. Persediaan Persediaan terdiri dari bangunan rumah dan apartemen yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai terendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan biaya penjualan. Penyisihan penurunan nilai persediaan ditentukan berdasarkan peninjauan terhadap keadaan persediaan. Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang, meliputi harga perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah serta biaya pinjaman yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan tanah. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah yang dibangun. Biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke persediaan siap dijual pada saat pembangunan telah selesai. Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Perseroan akan melakukan revisi dan realokasi biaya jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan. Biaya-biaya yang tidak berkaitan dengan proyek pengembangan lahan dan pembangunan rumah diakui sebagai beban pada saat terjadinya pada laporan laba rugi.	h. Inventories <i>Inventories consist of houses and apartments units ready for sale and buildings under construction, are stated at a lower cost or net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling expenses. Provision for impairment of inventories is made based on a review of the condition of the inventories.</i> <i>The acquisition cost of land for development is determined by the weighted-average method, consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development costs related to the land development activities and borrowing costs that are attributable to land development activities. The cost of land under development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable areas, is allocated based on the number of housing units built.</i> <i>The cost of housing under construction is transferred to inventories available for sale when the construction is substantially completed.</i> <i>A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Company will revise and reallocate the cost if there are fundamental changes during the construction.</i> <i>Costs that are not related to land development projects and housing construction are recognised as expenses when incurred in the profit or loss.</i>
i. Tanah untuk dikembangkan Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada. Tanah untuk dikembangkan tidak disusutkan. Harga perolehan tanah untuk dikembangkan meliputi harga perolehan tanah, biaya-biaya langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan perolehan tanah serta biaya-biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah.	i. Land for developments <i>Land for developments is stated at historical cost less impairment, if any. Land for developments is not depreciated.</i> <i>The acquisition cost of land for development consists of the cost of land purchases, direct and indirect costs related to the land acquisition activities and borrowing costs in connection with the loan received for funding the acquisition of land.</i>

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)

Biaya awal untuk memperoleh hak guna atas tanah diperhitungkan sebagai bagian dari harga perolehan, dan tidak disusutkan.

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai tanah siap dikembangkan. Perseroan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.

Tanah untuk dikembangkan diuji terhadap penurunan nilainya apabila terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Kerugian atas penurunan nilai diakui sebesar jumlah nilai tercatat aset yang melebihi jumlah terpulihannya.

j. Aset tetap

Aset tetap diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada.

Aset tetap disusutkan sampai dengan nilai sisanya dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

	Tahun/Years
Peralatan dan perabotan kantor	8
Komputer	8
Kendaraan	8

Keuntungan atau kerugian bersih atas pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan hasil yang diterima dengan nilai tercatat dan diakui dalam laporan laba rugi.

Aset tetap ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian akibat penurunan nilai diakui di laporan laba rugi sebesar selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tersebut. Nilai yang dapat diperoleh kembali adalah nilai yang lebih tinggi di antara nilai wajar aset dikurangi dengan biaya pelepasan dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset tetap dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah. Aset non-keuangan yang telah mengalami penurunan nilai ditelaah terhadap kemungkinan pembalikan penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

i. Land for developments (continued)

Initial costs paid to obtain land use rights are considered to be part of the cost of land, and therefore they are not depreciated.

Land for development is transferred to inventories upon commencement of land development.

A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the land is ready for development. The Company will revise the cost if there is a change in the cost.

Land for development is reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount.

j. Fixed assets

Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment, if any.

Fixed assets are depreciated to their residual value using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the fixed assets as follows:

Improvements and Infrastructure
Computers
Vehicles

Net gains or losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in statement of profit or loss.

Fixed assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of assets may not be recoverable. An impairment loss is recognised in profit or loss for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount, which is the higher of an asset's fair value less cost to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, fixed assets are classified at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows. Non-financial assets that have suffered impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Aset tetap (lanjutan)

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

Biaya-biaya setelah pengakuan awal aset diakui sebagai bagian nilai tercatat aset atau aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya jika besar kemungkinan Grup mendapat manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset tersebut dapat diukur dengan andal. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapuskan. Biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laporan laba rugi pada tahun di mana biaya-biaya tersebut terjadi.

k. Utang usaha dan utang lain-lain

Utang usaha dan utang lain-lain diakui sebesar nilai wajar pada saat pengakuan awalnya dan selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Utang usaha dan utang lain-lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

l. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan liabilitas kepada karyawan atas gaji dan bonus diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

Imbalan pascakerja

Perseroan mencatat kewajiban imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 tahun 2023 tentang "Cipta Kerja" dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 tahun 2021 tentang "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja".

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

j. Fixed assets (continued)

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

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance costs are charged to the statement of profit or loss during the year in which they are incurred.

k. Trade and other payables

Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business). If not, they are presented as non-current liabilities.

l. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.

Post-employment benefits

The Company recognises its unfunded post-employment benefits obligations in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 6 Year 2023 on "Job Creation" and Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 35 Year 2021 on "Certain Period Work Agreement, Outsourcing, Working Time and Resting Time, and Termination of Employment".

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
I. Imbalan kerja (lanjutan) <u>Imbalan pascakerja (lanjutan)</u> Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya. Keuntungan atau kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program imbalan pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi. <u>Pesangon</u> Pesangon pemutusan kontrak kerja terutang ketika Perseroan memberhentikan hubungan kerja sebelum usia pensiun normal, atau ketika seorang pekerja menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela dengan kompensasi imbalan pesangon. Perseroan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja pada tanggal yang lebih awal antara: (i) ketika Perseroan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut dan (ii) ketika Perseroan mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 237 dan melibatkan pembayaran pesangon. Dalam hal menyediakan pesangon sebagai penawaran untuk mengundurkan diri secara sukarela, pesangon pemutusan kontrak kerja diukur berdasarkan jumlah karyawan yang diharapkan menerima penawaran tersebut. Imbalan yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan setelah periode pelaporan didiskontokan menjadi nilai kininya.	I. Employee benefits (continued) <u>Post-employment benefits (continued)</u> Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss. Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise. Gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognised in profit or loss when the curtailment or settlement occurs. <u>Termination</u> Termination benefits are payable when employment is terminated by the Company before the normal retirement date, or whenever an employee accepts voluntary redundancy in exchange for these benefits. The Company recognises termination benefits at the earlier of the following dates: (i) when the Company can no longer withdraw the offer of those benefits and (ii) when the Company recognises costs for a restructuring that is within the scope of IFAS No. 237 and involves the payment of termination benefits. In the case of an offer made to encourage voluntary redundancy, the termination benefits are measured based on the number of employees expected to accept the offer. Benefits falling due more than 12 months after the reporting date are discounted to their present value.
m. Pengakuan pendapatan dan beban Perseroan menerapkan PSAK No. 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut: 1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria berikut: - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak. - Perseroan dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan. - Kontrak memiliki substansi komersial. - Besar kemungkinan Perseroan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.	m. Revenue and expense recognition The Company has applied SFAS No. 115 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows: 1. Identify the contract with customers with certain criteria as follows: - The contract has been agreed by the parties involved in the contract. - The Company can identify the rights of relevant parties and the terms of payment for the goods or services to be transferred. - The contract has commercial substance. - It is possible that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan) - Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan. - Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak. - Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relative diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin. - Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut). Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut: - Pada waktu tertentu (umumnya janji untuk mengalihkan barang ke pelanggan); atau - Sepanjang waktu (umumnya janji untuk mengalihkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Perseroan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan. Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Perseroan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.	m. Revenue and expense recognition (continued) - Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct. - Determine the transaction price. The transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period. - Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct good or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost-plus margin. - Recognise revenue when the 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). A performance obligation may be satisfied at the following: - Point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or - Over the time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over the time, the Company selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognised as the performance obligation is satisfied. Revenue is measured based on the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan diakui ketika Perseroan memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen diakui pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai dimana Perseroan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli;
- Perseroan tidak lagi memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan atau kendali efektif atas unit bangunan yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Perseroan; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi melebihi pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak akan direalisasi menjadi pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan".

Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.

Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

m. Revenue and expense recognition
(continued)

Revenue is recognised when the Company satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. The amount of revenue recognised is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Revenue from sales of houses and apartments is recognised when the following conditions are fulfilled:

- The sales process has been completed where the Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the building unit sold to the buyer;
- The Company has no ongoing substantial involvement with the building unit nor effective control over the building unit sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.

Payment of the transaction price differs for each contract. Contract asset is recognised when performance obligation satisfied is more than the payments by customer. Contract liability is recognised when the payment by the customer is more than the performance obligation satisfied. Contract liability will be recognised as revenue when the performance obligation has been satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Advance from customers".

Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to the cost of revenue upon recognition of revenue.

Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognised when incurred (*accrual basis*).

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
n. Pajak penghasilan PSAK No. 212 mengisyaratkan Perseroan untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan. Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi periode berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas). Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain maupun di ekuitas. <u>Pajak final</u> Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi diterapkan bahkan ketika pihak yang melakukan transaksi mengalami kerugian. Mengacu pada PSAK No. 212 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212. Oleh karena itu, Perseroan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final. <u>Pajak kini</u> Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku. <u>Pajak tangguhan</u> Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.	n. Income tax SFAS No. 212 requires the Company to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognised in the statement of financial position, and the transactions and another event of the current period that are recognised in the financial statements. The tax expense comprises current and deferred tax. Tax expense is recognised in the profit loss for the period, except to the extent that it relates to items recognised outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity). In this case, the tax is also recognised in other comprehensive income or in equity. <u>Final tax</u> Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognising losses. Referring to SFAS No. 212 as mentioned above, final tax expense is no longer in scope of SFAS No. 212. Therefore, the Company has decided to present all of the final tax arising from transfer land and/or building right as final tax expenses. <u>Current tax</u> Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates. <u>Deferred tax</u> Deferred tax assets and liabilities are recognised for the future tax consequences attributable to differences between the financial statements carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective tax bases. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised for deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable income will be available in the future period against which the deductible temporary differences can be utilised.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
n. Pajak penghasilan (lanjutan) <u>Pajak tangguhan (lanjutan)</u> Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam tahun ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir tahun pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Perseroan ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya. Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perseroan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perseroan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.	n. Income tax (continued) <u>Deferred tax (continued)</u> <i>Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the years in which the liability is settled or the asset realised, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting years.</i> <i>The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.</i> <i>The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.</i> <i>Deferred tax assets and liabilities are written off when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis.</i>
o. Sewa Pada tanggal permulaan kontrak, Perseroan 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. Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai (jika ada). Aset hak-guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap".	o. Leases <i>At inception of a contract, the Company 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 consideration.</i> <i>The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment (if any). Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term. Right-of-use assets are classified as part of "Fixed assets".</i>

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika tarif tidak dapat segera ditentukan, di mana hal tersebut secara umum terjadi pada sewa dalam Perseroan, suku bunga pinjaman incremental penyewa digunakan, yaitu tarif yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi serupa dengan syarat dan ketentuan yang serupa. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan.

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 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.

Perseroan tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:

- sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau
- sewa yang asetnya bernilai-rendah.

Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

p. Pinjaman

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

o. Leases (continued)

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If the rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases in the Company, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms and conditions. Each lease payment is allocated between the settlement portion of liability and finance cost.

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified in long-term liabilities except for those with maturities of 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 Company does not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for:

- short-term leases that have a lease term of 12 months or less; or
- leases with low-value assets.

Payments under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.

p. Borrowings

Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method. Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting date.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
p. Pinjaman (lanjutan) Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait. Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi aset kualifikasian ("qualifying asset"), dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada tahun terjadinya.	p. Borrowings (continued) <i>Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fees are deferred until the draw-down occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is deferred as a prepayment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.</i> <i>Borrowing costs, which are directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset, are capitalised until the asset is substantially completed. All other borrowing costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.</i>
q. Penurunan nilai dari aset non-keuangan Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat terpulihkan. Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih lebih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat terpulihkan dari aset tersebut. Nilai yang dapat terpulihkan adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah.	q. Impairment of non-financial assets <i>Fixed assets and other non-current assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount.</i> <i>Recoverable amount is the higher of its fair value less cost to sell and its value in use of the assets. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.</i>
r. Segmen operasi Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas: i. yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);	r. Operating segment <i>Operating segments to be identified on the basis of internal reports about components of the Company that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.</i> <i>An operating segment is a component of an entity:</i> i. <i>that engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);</i>

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
r. Segmen operasi (lanjutan) ii. yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan iii. 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 bidang usaha. s. Modal saham Saham biasa diklasifikasikan sebagai ekuitas. Tambahan biaya yang secara langsung terkait dengan penerbitan saham baru disajikan pada bagian ekuitas sebagai pengurang, sebesar jumlah yang diterima bersih setelah dikurangi pajak. t. Laba per saham Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam periode yang bersangkutan.	r. Operating segment (continued) ii. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and iii. for which discrete financial information is available. Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each business. s. Share capital Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds. t. Earnings per share Earnings per share is calculated by dividing profit for the period by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.
4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan.	4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS The preparation of the financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgements, estimations and assumptions that affect amounts reported in the financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. Management believes that the following disclosure has included a summary of considerations, estimates and significant assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the financial statements.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Pengelompokkan aset dan liabilitas keuangan

Perseroan menetapkan pengelompokan aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 109 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perseroan.

Menentukan biaya persediaan

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen.

Biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, yakni berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dibangun pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Manajemen akan melakukan revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi apabila terdapat perubahan mendasar pada izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung selama pengembangan.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan mencakup biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan baik langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah, ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai. Taksiran ini direvisi oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Perpajakan

Perseroan beroperasi di bawah peraturan perpajakan di Indonesia. Pertimbangan yang signifikan diperlukan untuk menentukan provisi pajak penghasilan. Apabila keputusan final atas pajak tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan dicatat di laba rugi pada periode dimana hasil tersebut dikeluarkan.

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)

Classification of financial assets and liabilities

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 109. Accordingly, the financial assets and liabilities as accounted for in accordance with the Company's accounting policies.

Determining cost of inventories

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities.

The capitalised costs are allocated based on the number of saleable houses and apartments, which is based on the number of houses and apartments that can be built on the site plan and/or at the time a building approval permit is obtained. Management will revise and reallocate costs that have occurred if there are fundamental changes to the site plan and building approval permit during the constructions.

The acquisition cost of land for development consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development cost related to the land development activities, plus borrowing costs and the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Taxation

The Company operates under the tax regulations in Indonesia. Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will be recorded in profit or loss in the period in which such determination is made.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)

Estimasi penyisihan penurunan nilai persediaan

Estimation allowance for decline in value of inventories

Perseroan telah membentuk penyisihan untuk persediaan berdasarkan perkiraan persediaan yang akan dijual di masa yang akan datang dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan tersebut.

The Company has provided the provision for inventories based on estimate of future sale of the inventory items taking into consideration the net realisable value of the inventory items.

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

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

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Determining employee benefits expense and obligation

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan Perseroan 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, umur pensiun dan tingkat kematian. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perseroan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

The determination of the Company's obligations and expense for employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, annual salary increase rate, retirement age and mortality rate. Significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results can be different from the Company's assumptions. The Company believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Kas	190.000.000	190.000.000	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	11.455.978.111	5.095.400.294	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	654.570.263	551.993.051	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	20.954.307	1.021.292.582	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200 juta)	197.213.586	21.979.473	Others (each below Rp200 million)
Sub-jumlah	12.328.716.267	6.690.665.400	Sub-total
Jumlah	12.518.716.267	6.880.665.400	Total

Seluruh saldo kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah. Saldo rekening bank ditempatkan pada bank-bank pihak ketiga.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dijamin dan dibatasi penggunaannya.

All balances of cash and cash equivalents are denominated in Rupiah. Cash in banks are placed in third-party banks.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, there are no cash and cash equivalents that are pledged as collateral and restricted.

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pelanggan	4.947.041.750	7.523.350.000	Customers
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.670.826.633	3.260.610.033	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200 juta)	55.110.612	155.290.612	Others (each below Rp200 million)
Jumlah	9.672.978.995	10.939.250.645	Total

Piutang usaha dari pelanggan terdiri atas piutang terkait kegiatan penjualan rumah kepada pelanggan melalui fasilitas cash bertahap.

Piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terdiri atas piutang terkait kegiatan penjualan rumah dan apartemen melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi.

Piutang usaha - lain-lain terkait dengan tagihan notaris dan tagihan sisa retensi penjualan rumah lainnya.

Trade receivables from customers comprise receivables related to the sale of houses to the individual customer through the installment cash payment facilities.

Trade receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk comprise receivables related to sale of houses and apartments through housing loans and retentions.

Trade receivables - others related to notary fees and outstanding retentions from other sale of houses.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA (lanjutan)

6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES
(continued)

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh saldo piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk digunakan sebagai jaminan utang bank (lihat Catatan 14).

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the balance of receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk were pledged as collateral for bank loans (see Note 14).

7. PERSEDIAAN

7. INVENTORIES

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Rumah dan apartemen dalam penyelesaian	167.894.987.136	178.261.748.792	Houses and apartments under constructions
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai persediaan	(1.029.622.012)	(1.029.622.012)	Less: Provision for declining in value of inventories
Jumlah	166.865.365.124	177.232.126.780	Total
Dikurangi:			Less:
- Bagian lancar	(105.795.494.729)	(116.833.334.793)	Current portion -
Bagian tidak lancar	61.069.870.395	60.398.791.987	Non-current portion

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan penyisihan penurunan nilai telah mencukupi untuk menutupi kemungkinan kerugian atas penurunan nilai persediaan.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, management believes that the provision for declining in value is adequate to cover possible losses from and a decline in the value of inventories

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan tidak mengasuransikan seluruh persediaannya.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company did not insure all of its inventories.

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, sebagian bangunan persediaan rumah dan apartemen digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 14).

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, certain building inventories for houses and apartments were used as collateral for bank loans (see Note 14).

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, beban bunga atas utang bank masing-masing sebesar Rp169.673.480 dan Rp430.249.704 dikapitalisasi ke dalam biaya persediaan.

During 30 June 2025 and 31 December 2024, interest expenses on bank loans amounted to Rp169,673,480 and Rp430,249,704, respectively, were capitalised into cost of inventories.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

8. LAND FOR DEVELOPMENT

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Gria Mahakam City ("GMC")	145.604.827.096	144.759.889.104	Gria Mahakam City ("GMC")
Puri Artha Kencana ("PAK")	55.957.024.420	55.917.742.894	Puri Artha Kencana ("PAK")
Gria Panorama Cimanggung ("GPC")	17.032.050.358	16.887.887.079	Gria Panorama Cimanggung ("GPC")
Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")	15.958.984.114	15.731.245.589	Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")
The Valey of Esma ("TVE")	11.151.310.334	10.950.031.895	The Valey of Esma ("TVE")
Griya Indah Cibarusah ("GIC")	11.052.787.161	11.039.335.870	Griya Indah Cibarusah ("GIC")
Bukit Esma Cicalengka ("BEC")	8.293.086.056	9.076.726.736	Bukit Esma Cicalengka ("BEC")
Puri Epicentrum Karawang ("PEK")	7.238.513.965	7.242.482.022	Puri Epicentrum Karawang ("PEK")
Gria Panorama Sumedang ("GPS")	449.456.543	449.456.543	Gria Panorama Sumedang ("GPS")
Jumlah	272.738.040.047	272.054.797.732	Total

Pada tanggal 30 Juni 2025, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perseroan adalah seluas 118 hektar dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 4 hektar dan 114 hektar masih dalam proses pengurusan sertifikat. Perseroan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") secara bertahap untuk tanah yang masih dalam proses pengurusan sertifikasi.

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

Selama periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, beban bunga atas utang bank masing-masing sebesar Rp1.050.473.254 dan Rp3.194.516.269, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, sebagian tanah untuk dikembangkan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 14).

As at 30 June 2025, total undeveloped land area owned by the Company covers 118 hectares comprised of 4 hectares in form of Building Use Rights and 114 hectares are in the process of obtaining certificates. The Company is gradually obtaining Certificates of Building Right Title ("SHGB") for land in the form of a Letter of Right Release and in the process of obtaining the land certificates.

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

During the periods ended 30 June 2025 and 31 December 2024, interest expenses on bank loans amounted to Rp1,050,473,254 and Rp3,194,516,269 respectively, were capitalised into land for development.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, certain land for development were used as collateral for bank loans (see Note 14).

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP

9. FIXED ASSETS

30 Juni 2025/30 June 2025						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition costs
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Peralatan dan						Improvements
perabot kantor	364.356.325	-	-	-	364.356.325	and Infrastructure
Komputer	567.877.300	13.400.000	-	-	581.277.300	Computers
Kendaraan	4.186.123.000	-	-	-	4.186.123.000	Vehicles
Jumlah	5.118.356.625	13.400.000	-	-	5.131.756.625	Total
Akumulasi						Accumulated
<u>penyusutan</u>						<u>depreciation</u>
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Peralatan dan						Improvements
perabot kantor	234.197.435	27.272.555	-	-	261.469.990	and Infrastructure
Komputer	341.882.479	50.840.273	-	-	392.722.752	Computers
Kendaraan	3.383.208.230	264.353.614	-	-	3.647.561.844	Vehicles
Jumlah	3.959.288.144	342.466.442	-	-	4.301.754.586	Total
Nilai buku bersih	1.159.068.481				830.002.039	Net book value
31 Desember 2024/31 December 2024						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition costs
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Peralatan dan						Improvements
perabot kantor	361.119.325	3.237.000	-	-	364.356.325	and Infrastructure
Komputer	551.127.300	16.750.000	-	-	567.877.300	Computers
Kendaraan	4.186.123.000	-	-	-	4.186.123.000	Vehicles
Jumlah	5.098.369.625	19.987.000	-	-	5.118.356.625	Total
Akumulasi						Accumulated
<u>penyusutan</u>						<u>depreciation</u>
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Peralatan dan						Improvements
perabot kantor	203.122.832	31.074.603	-	-	234.197.435	and Infrastructure
Komputer	282.481.478	59.401.001	-	-	341.882.479	Computers
Kendaraan	2.862.454.480	520.753.750	-	-	3.383.208.230	Vehicles
Jumlah	3.348.058.790	611.229.354	-	-	3.959.288.144	Total
Nilai buku bersih	1.750.310.835				1.159.068.481	Net book value

Seluruh penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (lihat Catatan 20).

Satu kendaraan milik Perseroan diasuransikan kepada PT Asuransi Astra Buana, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sejumlah Rp458.425.000. Aset tetap lainnya tidak diasuransikan.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

Seluruh aset tetap yang ada pada tanggal pelaporan digunakan untuk menunjang aktivitas operasi Perseroan. Tidak terdapat aset-aset yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasional.

All depreciation was allocated to general and administrative expenses (see Note 20).

One vehicle owned by the Company is insured to PT Asuransi Astra Buana, a third party, for a sum insured of Rp458,425,000. Other fixed assets are not insured.

Management believes that there is no indication of changes in circumstances that may result in an impairment of the carrying amount of fixed assets as at 30 June 2025 and 31 December 2024.

All fixed assets as at the reporting date are fully used to support the Company's operational activities. None of those assets are fully depreciated and still in use in operational activities.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Perseroan.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan tidak mempunyai komitmen belanja modal.

9. FIXED ASSETS (continued)

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, there were no fixed assets that were temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Company.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company had no capital expenditures commitment.

10. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo utang usaha-pihak ketiga masing-masing sebesar Rp1.527.488.597 dan Rp1.543.110.681, merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga sehubungan dengan pembelian material dan pekerjaan konstruksi.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah dan jatuh tempo kurang dari satu tahun.

10. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the balance of trade payables amounted to Rp1,527,488,597 and Rp1,543,110,681, respectively, represents payable to third-party suppliers and contractors in relation to the purchase of materials and construction works.

All trade payables are denominated in Rupiah and due in less than one year.

11. UTANG LAIN-LAIN

11. OTHER PAYABLES

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pihak berelasi (lihat Catatan 22)	33.722.382.501	33.722.382.501	Related parties (see Note 22)
Pihak ketiga Kuasa pemilik lahan	9.761.617.709	9.584.272.067	Third parties Representative of landowners
Jumlah	43.484.000.210	43.306.654.568	Total
Dikurangi:			Less:
- Bagian jangka pendek	(2.400.000.000)	(2.500.000.000)	Current portion -
Bagian jangka panjang	41.084.000.210	40.806.654.568	Non-current portion

Sampai dengan tahun 2022, Perseroan telah menandatangani perjanjian Surat Pengakuan Hutang dengan para pemilik lahan pihak ketiga, termasuk melalui para kuasa yang ditunjuk oleh individu-individu pemilik lahan pihak ketiga berdasarkan surat kuasa, untuk pembelian lahan di beberapa lokasi proyek perumahan sebesar Rp166.762.000.000.

Surat Pengakuan Hutang tersebut akan jatuh tempo di tahun 2024 dan 2025, namun pihak pemilik tanah berhak menagih utang tersebut dengan seketika dan sekaligus jika Perseroan tidak memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Jika Direksi yang bertindak mewakili Perseroan dalam perjanjian Surat Pengakuan Hutang, meninggal dunia;
- Jika Perseroan dinyatakan pailit;
- Jika aset kekayaan Perseroan disita seluruhnya atau sebagian.

Until 2022, the Company has entered into a Debt Acknowledgment Agreement with third-party landowners, including through the representatives appointed by individual third-party landowners based on a power of attorney, for the purchase of land in several housing project locations amounted to Rp166,762,000,000.

The debt acknowledgment agreement will mature in 2024 and 2025, nevertheless, the landowner has the right to collect the payable immediately and all at once if the Company does not fulfill the following conditions:

- If the Director acting on behalf of the Company in the debt acknowledgment agreement, passes away;
- If the Company is declared bankrupt;
- If the Company's assets are confiscated in whole or in part.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. UTANG LAIN-LAIN (lanjutan)

11. OTHER PAYABLES (continued)

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan telah melakukan pelunasan atas sebagian utang pembelian lahan masing-masing sebesar Rp130.000.000 dan Rp664.000.000.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company has made partial repayment of the land purchase payables amounted to Rp130,000,000 and Rp664,000,000, respectively.

Pada tanggal 30 Juni 2025, sisa saldo utang yang telah jatuh tempo untuk proyek TVE, AES dan PEK adalah sebesar Rp7.361.617.711. Perseroan menandatangani Surat Pengakuan Utang Permohonan Penundaan Pembayaran atas proyek-proyek tersebut dengan para pemilik lahan pihak ketiga untuk jangka waktu tiga tahun sampai dengan bulan Desember 2027. Ketentuan berakhirnya perjanjian mengikuti ketentuan pada perjanjian awal.

As at 30 June 2025, the remaining overdue payables for TVE, AES and PEK projects amounted to Rp7,361,617,711. The Company signed Debt Acknowledgment Letter requesting a deferral in payment with the third-party landowners for a period of three years until December 2027. The termination terms of this agreement shall follow the provisions set forth in the initial agreement.

Utang lain-lain pihak ketiga untuk proyek NBR terkait utang pembelian lahan dari PT Mega Mustika Pratama.

Other payables to third parties for the NBR project related to payable of the land purchase from PT Mega Mustika Pratama.

Rincian nilai kontraktual dan nilai wajar saldo utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga masing-masing pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The details of contractual value and fair value of long-term other payables - Third parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively, are as follows:

	30 Juni 2025/30 June 2025		31 Desember 2024/31 December 2024	
	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value
TVE	3.690.188.717	2.708.054.591	3.720.188.717	2.683.739.567
AES	3.800.000.000	2.898.940.960	3.800.000.000	2.741.315.328
PEK	2.300.000.000	1.754.622.160	2.300.000.000	1.659.217.172
NBR	2.400.000.000	2.400.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Jumlah/ Total	12.190.188.717	9.761.617.711	12.320.188.717	9.584.272.067

Perseroan mengukur utang pembelian tanah tersebut dengan nilai wajar saat pengakuan awal, dan selanjutnya dengan biaya diamortisasi. Nilai wajar pinjaman didasarkan pada arus kas diskonto yang dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif atas utang tersebut.

The company measures the payables for the land purchases at fair value at initial recognition, and thereafter at amortised cost. The fair value of the payables is based on discounted cash flows calculated using the effective interest rate on the payables.

Perseroan mempertimbangkan pengaturan ulang jadwal pembayaran kembali sebagai modifikasi atas kontrak pembayaran utang, dan mencatat keuntungan sebesar Rp2.735.916.650 dalam laporan laba atau rugi tahun 2024, yang berasal dari selisih antara nilai tercatat liabilitas sebelumnya dan nilai kini dari arus kas pembayaran yang telah direstrukturisasi.

The Company considers the rescheduling of the repayment schedule as a modification to the repayment contract, and recognises a gain of Rp2,735,916,650 in the statement of profit or loss for 2024, which resulted from the difference between the carrying value of the previous liabilities and the present value of the restructured payment cash flows.

Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other payables are denominated in Rupiah.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)

Notes to Financial Statements (continued)

30 Juni 2025

30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. AKRUAL

12. ACCRUALS

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Gaji dan tunjangan	1.456.269.795	950.758.378	Salaries and allowances
Konstruksi	376.412.034	361.202.149	Constructions
Sewa kantor	300.000.000	240.000.000	Office rent
Jasa tenaga ahli	-	277.500.000	Professional fees
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp50 juta)	-	52.435.034	Others (below than Rp50 million each)
Jumlah	2.132.681.829	1.881.895.561	Total

13. PERPAJAKAN

13. TAXATION

Beban pajak penghasilan

Income tax expenses

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Beban pajak penghasilan			Income tax expense
Kini	22.828.080	374.824.292	Current
Tangguhan	(34.334.520)	(307.101.083)	Deferred
Beban pajak penghasilan	(11.506.440)	67.723.209	Income tax expense

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak Perseroan dengan penghasilan kena pajak Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit before income tax of the Company and the Company's estimated taxable income for the periods ended 30 June 2025 and 31 December 2024 is as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Laba sebelum pajak penghasilan	1.281.436.778	5.854.095.835	Profit before income tax
Penyesuaian pajak:			Fiscal adjustments:
Beda tetap:			Permanent differences:
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(32.614.474.453)	(68.245.800.865)	Income subject to final tax
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	31.280.736.019	62.699.537.796	Expenses on income subject to final tax
Beda temporer:			Temporary differences:
Kewajiban imbalan kerja	156.066.000	366.291.000	Employee benefit obligations
Penurunan nilai persediaan	-	1.029.622.012	Impairment of inventory
Penghasilan kena pajak	103.764.344	1.703.746.780	Taxable income
Jumlah beban pajak penghasilan kini	22.828.080	374.824.292	Total current income tax tax expenses
Dikurangi:			Less:
Pajak dibayar di muka	-	-	Prepaid tax
Kurang bayar pajak penghasilan badan	22.828.080	374.824.292	Underpayment of corporate income tax

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

13. TAXATION (continued)

Beban pajak penghasilan (lanjutan)

Income tax expenses (continued)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dengan hasil perkalian laba sebelum pajak penghasilan dan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income tax expenses with the result of profit before tax with the prevailing tax rate is as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Laba sebelum pajak penghasilan	1.281.436.778	5.854.095.835	Profit before income tax
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	281.916.091	1.287.901.084	Tax calculated at applicable rate
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(7.209.518.900)	(15.014.076.190)	Income subject final tax
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	6.916.096.369	13.793.898.315	Expenses on income subject to final tax
Beban pajak penghasilan	(11.506.440)	67.723.209	Income tax expenses

Jumlah penghasilan kena pajak Perseroan di atas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan untuk periode fiskal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 yang dilaporkan Perseroan kepada kantor pajak.

The amount of taxable income of the Company above is used as the basis for preparing the Annual Tax Return for the fiscal period 30 June 2025 and 31 December 2024 which the Company reports to the tax office.

Undang-undang ("UU") Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing Perseroan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Berdasarkan UU yang berlaku, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

The taxation laws of Indonesia require that each company submit tax returns on the basis of self-assessment. Under prevailing regulations, the Directorate General of Tax may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG BANK

14. BANK LOANS

Proyek perumahan/ Housing project	Jenis fasilitas kredit/ Type of credit facility	Jumlah fasilitas/ Facility amount		Jumlah pinjaman/ Loan amount		Jatuh tempo/ Maturity date	
		30 Jun 2025/ 30 Jun 2025	31 Des 2024/ 31 Dec 2024	30 Jun 2025/ 30 Jun 2025	31 Des 2024/ 31 Dec 2024	30 Jun 2025/ 30 Jun 2025	31 Des 2024/ 31 Dec 2024
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk							
NMG	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	68.900.000.000	68.900.000.000				
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	6.500.000.000	6.500.000.000	9.743.000.000	12.881.000.000	Maret/ March 2028	Maret/ March 2028
PEK	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	11.750.000.000	11.750.000.000				
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	450.000.000	450.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000	Agustus/ August 2025	Agustus/ August 2025
BEC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	12.300.000.000	12.300.000.000				
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	2.100.000.000	2.100.000.000	-	2.298.000.000	Juli/ July 2028	Juli/ July 2028
GPS	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	5.580.000.000	5.580.000.000		-	-	-
AES	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	7.000.000.000	7.000.000.000	195.500.000	883.250.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
TVE	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	3.400.000.000	3.400.000.000				
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	500.000.000	500.000.000	1.670.000.000	2.033.000.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
Sub-jumlah/ Sub-total		118.480.000.000	118.480.000.000	17.458.500.000	23.945.250.000		
Jumlah/ Total				17.458.500.000	23.945.250.000		
Dikurangi/ Less:							
- Bagian jangka pendek/ Current portion				(16.463.938.596)	(22.209.442.982)		
Bagian jangka panjang/ Long-term portion				994.561.404	1.735.807.018		

Fasilitas kredit yang diberikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman berkisar 11% - 12% per tahun.

The credit facilities provided by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") are *non-revolving* denominated in Rupiah and bear interest rates ranging from 11% - 12% per annum.

Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan dijamin dengan tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atas masing-masing proyek perumahan dan *personal guarantee* Perseroan.

The loan facilities obtained by the Company are secured by land and buildings that are standing and will stand on each housing project and the Company's *personal guarantee*.

Perjanjian pinjaman tersebut mensyaratkan tingkat rasio tertentu sebagai berikut:

The loan agreements requires certain ratios as follows:

- Menjaga DER maksimal sebesar 500%
- Menjaga kecukupan modal disetor minimal sebesar 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas.

- Maintain a maximum DER maximum 500%.
- Maintain a minimum capital adequacy of at least 10% of the loan at BTN until the credit is fully paid.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal minimum yang diwajibkan.

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company has complied with the required DER ratio and minimum capital adequacy.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG BANK (lanjutan)

14. BANK LOANS (continued)

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

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang didanai BTN, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta.
- Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perseroan.
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Melunasi hutang atau memberikan piutang kepada pemegang saham/Perseroan afiliasi/ grup Perseroan.
- Membubarkan Perseroan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga.
- Membagi deviden Perseroan.
- Memindahtangankan Perseroan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
- Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening atas nama Perseroan di BTN.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan telah memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditentukan bank.

Mutasi utang bank adalah sebagai berikut:

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

- Obtain credit facilities from other parties in connection with projects funded by BTN, except for loans from shareholders and common trade transactions.*
- Being a guarantor and or guarantee assets.*
- Change the Company's Articles of Association and Management.*
- Perform merger or acquisition.*
- Repayment debts or provide receivables to shareholders/ affiliated companies/ group companies.*
- Dissolve the Company and request to be declared bankrupt.*
- Renting the Company to third parties.*
- Declaration for the Company's dividends.*
- Transferring the Company in any form, by any means and under any name.*
- Carry out sales transactions and project operations using an account other than an account in the name of the Company at BTN.*

As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company has met all the covenants requirements set by bank.

The movements in bank loans are as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pada awal periode	23.945.250.000	35.649.000.000	<i>At beginning of the period</i>
Penerimaan	4.200.000.000	18.096.000.000	<i>Proceeds</i>
Pembayaran	(10.686.750.000)	(29.799.750.000)	<i>Payments</i>
Pada akhir periode	17.458.500.000	23.945.250.000	<i>At the end of the period</i>

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. MODAL SAHAM

15. SHARE CAPITAL

Komposisi pemegang saham Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as at 30 June 2025 and 31 December 2024 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah lembar saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah modal saham/ Total paid-up capital	Shareholders
Khufran Hakim Noor	3.486.806.674	47,27%	69.736.133.480	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	23,82%	35.133.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	4,06%	5.983.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	294.200.000	3,99%	5.884.000.000	Rustiana Irwati
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	0,86%	1.262.000.000	Moch Dody Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	0,86%	1.262.000.000	Irwansyah Hakim Noor
Masyarakat	1.412.714.000	19,14%	28.254.280.000	Public
Jumlah	7.375.720.674	100%	147.514.413.480	Total

16. TAMBAHAN MODAL DISETOR

16. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

Tambahan modal disetor Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The Company's additional paid in capital as at 30 June 2025 and 31 December 2024 was as follows:

Agio saham		Share premium
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal	99.156.067.487	Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturasi entitas sepengendali	37.000.000.000	Difference in value from restructuring transactions of entities under common control
Hasil penawaran umum saham perdana	116.416.000.000	Initial Public Offering of share
Biaya emisi saham	(4.164.456.302)	Share issuance costs
Jumlah	248.407.611.185	Total

Biaya emisi saham terdiri dari biaya jasa professional penunjang sebesar Rp3.635.720.000, biaya pendaftaran Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia dan Kustodian sebesar Rp347.515.000, dan biaya lain-lain sebesar Rp181.221.302.

Share issuance costs consist of fees of supporting professional amounting to Rp3,635,720,000, registration fees of Finansial Services Authority, Indonesia Stock Exchange and custodian amounting to Rp347,515,000 and other related cost amounting to Rp181,221,302.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PENDAPATAN**17. REVENUES**

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Penjualan rumah dan apartemen	32.601.810.000	25.894.320.000	<i>Sales of houses and apartments</i>
Lain-lain	224.275.928	215.696.675	<i>Others</i>
Jumlah	32.826.085.928	26.110.016.675	Total

Seluruh pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen berasal dari pelanggan individual pihak ketiga.

All revenue from sales of houses and apartments were from individual third-party customers.

18. BEBAN POKOK PENDAPATAN**18. COST OF REVENUES**

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Rumah dan apartemen	23.431.812.085	17.687.456.676	<i>Houses and apartments</i>

Tidak terdapat transaksi dengan pemasok individual pihak ketiga yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan.

There are no transactions with individual third-party suppliers that exceed 10% of the cost of revenues.

19. BEBAN PENJUALAN**19. SELLING EXPENSES**

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Komisi	868.320.250	1.413.286.250	<i>Commissions</i>
Iklan dan promosi	324.980.150	483.260.292	<i>Advertising and promotion</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200 juta)	338.188.851	19.500.000	<i>Others (below than Rp200 million each)</i>
Jumlah	1.531.489.251	1.916.046.542	Total

20. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**20. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Gaji dan tunjangan	4.875.322.059	4.590.929.272	<i>Salaries and allowances</i>
Penyusutan	342.466.442	305.530.380	<i>Depreciation</i>
Jasa tenaga ahli	285.045.256	186.524.615	<i>Professional fees</i>
Sewa	177.450.000	213.323.133	<i>Lease</i>
Transportasi	135.106.220	211.327.010	<i>Transportations</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200 juta)	303.031.139	127.030.322	<i>Others (below than Rp200 million each)</i>
Jumlah	6.118.421.116	5.634.664.732	Total

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. LABA PER SAHAM DASAR

21. BASIC EARNINGS PER SHARE

Laba per saham dihitung dengan membagi laba dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

Earnings per share are calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Laba periode berjalan	1.292.943.218	1.038.965.671	Profit for the period
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar (dalam unit saham)	7.375.720.674	7.375.720.674	Weighted average number of shares outstanding (in unit of shares)
Laba per saham dasar	0,18	0,14	Basic earnings per share

22. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

22. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dengan rincian sebagai berikut:

In its business activities, the Company carries out transactions with related parties as follows:

Pihak Berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat Transaksi/ Transaction nature
Khufran Hakim Noor	Pemegang saham pengendali/ Controlling shareholder	Utang bunga/ Interest payables
Hasti Garna Tasriful Alam	Istri pemegang saham pengendali/ Wife of Controlling shareholder	Sewa kantor/ Office lease
Direksi dan Komisaris	Personel manajemen kunci/ Key management personnel	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remuneration

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 sebagai berikut:

The balances and transactions with related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Utang lain-lain			Other payables
Khufran Hakim Noor	33.722.382.501	33.722.382.501	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	46,88%	42,76%	% to total liabilities

Pembayaran kembali utang bunga pinjaman sebesar Rp33.722.382.501 kepada pemegang saham menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan atau dibayarkan dengan sumber pembayaran lain dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal perjanjian perubahan ini.

Repayment of loan interest payable of Rp33,722,382,501 to shareholder using the funds obtained from the Company's Initial Public Offering or paid with other payment sources within 5 years from the date of this amendment agreement.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

22. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Gaji dan tunjangan			Salaries and allowances
Dewan Komisaris	469.000.000	1.571.000.000	Board of Commissioners
Direksi	1.798.468.800	3.341.937.600	Directors
Jumlah gaji dan tunjangan	2.267.468.800	4.912.937.600	Total salaries and allowances
% terhadap beban umum dan administrasi	37,06%	34,94%	% to total general and administrative expenses
Beban sewa			Lease expenses
Hasti Garna Tasriful Alam	60.000.000	120.000.000	Hasti Garna Tasriful Alam
% terhadap beban umum dan administrasi	0,98%	0,85%	% to total general and administrative expenses

23. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko

Risiko utama dari instrumen keuangan Perseroan adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko Perseroan untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direvisi secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Perseroan.

1) Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kas di bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Kas di bank dan deposito berjangka hanya ditempatkan pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Piutang usaha terutama merupakan piutang kepada BTN atas transaksi penjualan rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi. Manajemen yakin seluruh saldo piutang usaha dapat ditagih. Perseroan mengelola penagihan piutang lain-lain untuk meminimalkan eksposur risiko kredit.

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing aset keuangan dalam laporan posisi keuangan Perseroan.

a. Risk management policies

The main risk of the Company's financial instruments are credit risk, liquidity risk and interest rate risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities.

1) Credit risk

Credit risk arises from cash in banks, trade receivables and other receivables. Cash in banks and time deposits are only placed in reputable and trusted banks. Trade receivables mainly represent receivables from BTN for sales of houses transactions through housing loans and retention. Management believes that all trade receivables balances are collectible. The Company manages the collection of other receivables to minimise credit risk exposure

The maximum risk of credit risk is reflected in the carrying amount of each financial asset in the Company's statement of financial position.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI
WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR
VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

**a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko
(lanjutan)**

a. Risk management policies (continued)

2) Risiko likuiditas

2) Liquidity risk

Risiko likuiditas muncul dalam situasi dimana Perseroan mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati berarti menjaga kecukupan kas dan bank untuk memenuhi kebutuhan modal

Liquidity risk arises in situations where the Company has difficulties in obtaining funding. Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and banks to meet operating capital requirements. The

operasi. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau prakiraan dan arus kas aktual serta memantau profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Company manages liquidity risk by continuously monitoring the forecast and actual cash flows and monitoring the maturity profiles of financial assets and liabilities.

Perseroan bertujuan untuk menjaga fleksibilitas melalui dana kas yang memadai dan penempatan jangka pendek, serta ketersediaan pendanaan dalam bentuk jalur kredit yang memadai, terutama dari pihak berelasi.

The Company aims to maintain flexibility through adequate cash funds and short-term placements, and availability of funding in the form of adequate credit lines, particularly from the related party.

Sehubungan dengan utang lain-lain kepada pihak ketiga terkait pembelian tanah, Perseroan telah melakukan penjadwalan ulang jangka waktu pembayaran yang semula jatuh tempo pada Desember 2024 menjadi Desember 2027 (lihat Catatan 11). Penundaan pembayaran ini diharapkan dapat meningkatkan fleksibilitas finansial Perseroan dengan memberikan tambahan waktu bagi proyek-proyek perumahan yang dimiliki Perseroan untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk kewajiban di masa mendatang. Penjadwalan ulang ini diharapkan akan mengurangi beban langsung pada cadangan kas dan meningkatkan likuiditas, sehingga memungkinkan Perseroan untuk mengelola kebutuhan operasional dan investasi dengan lebih baik.

In relation to the other liabilities to third parties for the land purchases, the Company has rescheduled the repayment terms, originally due in December 2024, to December 2027 (see Note 11). The deferral of repayment is expected to enhance the Company's financial flexibility by providing additional time for the residential projects owned by the Company to generate sufficient cash flow for future obligations. The rescheduling is expected to reduce the immediate burden on cash reserves and improve liquidity, enabling the Company to better manage its operational needs and investments.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

b. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

2) Risiko likuiditas (lanjutan)

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo per 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024:

	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Antara satu dan lima tahun/ <i>Between one and five years</i>	Lebih dari lima tahun/ <i>More than five years</i>	Arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan/ <i>Total contractual undiscounted cashflows</i>	
30 Juni 2025					30 June 2025
Utang usaha	1.527.488.597	-	-	1.527.488.597	Trade payables
Utang lain-lain	2.400.000.000	41.084.000.210	-	43.484.000.210	Other payables
Uang muka pelanggan	5.279.089.619	-	-	5.279.089.619	Advance from customers
Akrual	2.132.681.829	-	-	2.132.681.829	Accruals
Utang bank	16.463.938.596	994.561.404	-	17.458.500.000	Bank loans
Jumlah	27.803.198.641	42.078.561.614	-	69.881.760.255	Total
31 Desember 2024					31 December 2024
Utang usaha	1.543.110.681	-	-	1.543.110.681	Trade payables
Utang lain-lain	2.500.000.000	40.806.654.568	-	43.306.654.568	Other payables
Uang muka pelanggan	5.345.346.697	-	-	5.345.346.697	Advance from customers
Akrual	1.881.895.561	-	-	1.881.895.561	Accruals
Utang bank	22.209.442.982	1.735.807.018	-	23.945.250.000	Bank loans
Jumlah	33.479.795.921	42.542.461.586	-	76.022.257.507	Total

3) Risiko tingkat suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Perseroan tidak terekspos terhadap risiko tingkat suku bunga dikarenakan seluruh Utang bank dan pinjaman pemegang saham dikenakan tingkat suku bunga tetap. Perseroan terus melakukan pemantauan secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

b. Risk management policies (continued)

2) Liquidity risk (lanjutan)

The following table details financial liabilities analysed by maturity as at 30 June 2025 and 31 December 2024:

3) Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. The Company is not exposed to interest rate risk due to all bank loans and shareholder loans bears fixed interest rate. The Company continues to closely monitor the possibility of changes in interest rates.

**23. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI
WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)****b. Manajemen permodalan**

Tujuan Perseroan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kemampuannya untuk melanjutkan kelangsungan usahanya guna memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mempertahankan struktur permodalan yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Perseroan secara berkala mengkaji dan mengelola struktur permodalannya untuk memastikan struktur modal dan imbal hasil yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan proyeksi profitabilitas, proyeksi arus kas operasi, dan proyeksi belanja modal. Perseroan terus menerima dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas.

Secara periodik, Perusahaan melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Secara periodik, Perusahaan melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas dan kecukupan modal disetor minimum terhadap hutang pinjaman bank. Tujuan Perseroan adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

**23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR
VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)****b. Capital management**

The Company's objectives when managing capital are to safeguard its ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The Company periodically reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder return, taking into consideration the projected profitability, projected operating cash flows, and projected capital expenditures. The Company continues to receive financial support from its majority shareholder.

Periodically, the Company conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use of the proceeds for more profitable investment.

Periodically, the Company conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use of the proceeds for more profitable investment.

Management also conducts capital monitoring by using certain measures of financial leverage such as debt to equity ratio and the minimum capital adequacy to bank loans. The purpose of Company is attempted to maintain the compliance as required by the lender.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI
WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR
VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The Company's debt-to-equity ratio as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Utang bank	17.458.500.000	23.945.250.000	Bank loans
Jumlah pinjaman berbunga	17.458.500.000	23.945.250.000	Total interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	391.594.831.178	390.301.887.960	Total equity
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	0,04	0,06	Debt to equity ratio

Rasio modal disetor terhadap utang bank Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The ratio of the Company's paid-in capital to bank loans as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Modal disetor dan ditempatkan	147.514.413.480	147.514.413.480	Issued and fully paid capital
Utang bank	17.458.500.000	23.945.250.000	Bank loans
Rasio modal disetor terhadap utang bank	8,45	6,16	Paid-in capital to bank loans ratio

c. Estimasi nilai wajar

c. Fair value estimation

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan Perseroan yang jatuh tempo kurang dari satu tahun diasumsikan mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek.

The carrying amounts of the Company's financial assets and liabilities with a maturity of less than one year are assumed to approximate their fair values due to their short-term maturity.

Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang dan pinjaman pemegang saham kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

The carrying amount of long-term bank loans and shareholder loans approximates their fair value due to the interest rates are reassessed periodically.

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. INFORMASI SEGMENT

Segmen usaha

Perseroan beroperasi hanya dalam satu segmen usaha yaitu pengembang real estat. Tidak ada komponen dari Perseroan yang terlibat secara terpisah dalam aktivitas bisnis ataupun yang informasi keuangannya dapat dipisahkan.

Wilayah geografis

Perseroan beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan operasi dilakukan di wilayah Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

24. SEGMENT INFORMATION

Business segment

The Company operates in only one business segment, real estate developers. No component of the Company is involved separately in any business activity or whose financial information can be separated.

Geographical segment

The Company operates and is registered in Indonesia. All operational activities are carried out in the territory of Indonesia with domestic customers.

30 Juni 2025/30 June 2025

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	20.203.115.928	12.622.970.000	-	32.826.085.928	Revenues
Beban pokok pendapatan	(14.372.680.674)	(9.059.131.411)	-	(23.431.812.085)	Cost of Revenues
Hasil segmen	5.830.435.254	3.563.838.589	-	9.394.273.843	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(413.139.000)	(326.781.250)	-	(739.920.250)	Allocated operating Expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(6.909.990.117)	Unallocated Operating Expenses
Laba operasi				1.744.363.476	Operating profit
Aset segmen	189.775.181.902	265.335.795.615	-	455.110.977.517	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan			-	8.409.603.152	Unallocated Segment assets
Jumlah aset	189.775.181.902	265.335.795.615		463.520.580.669	Total assets

31 Desember 2024/31 December 2024

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	43.022.870.000	21.995.555.000	-	65.018.425.000	Revenues
Beban pokok pendapatan	(31.346.596.031)	(14.102.045.144)	-	(45.448.641.175)	Cost of Revenues
Hasil segmen	11.676.273.969	7.893.509.856	-	19.569.783.825	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(1.735.930.250)	(610.189.050)	-	(2.346.119.300)	Allocated operating Expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	(16.425.280.786)	Unallocated Operating expenses
Laba operasi	-	-	-	798.383.739	Operating profit
Aset segmen	183.555.759.805	259.697.249.054	6.033.915.653	449.286.924.512	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	19.870.640.055	Unallocated Segment assets
Jumlah aset	183.555.759.805	259.697.249.054	6.033.915.653	469.157.564.567	Total assets

Catatan Atas Laporan Keuangan (lanjutan)
30 Juni 2025Notes to Financial Statements (continued)
30 June 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. KOMITMEN

25. COMMITMENTS

Pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, Perseroan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sebagai berikut:

As at 30 June 2025 and 31 December 2025, The Company has several housing development contracts as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Gria Mahakam City	31.311.323.705	26.017.725.692	Gria Mahakam City
Puri Epicentrum Karawang	1.204.077.395	1.218.031.545	Puri Epicentrum Karawang
The Valey Esma	1.010.207.509	1.012.167.889	The Valey Esma
Griya Panorama Cimanggung	914.697.512	910.999.998	Griya Panorama Cimanggung
Bukit Esma Cicalengka	985.326.121	283.847.890	Bukit Esma Cicalengka
Apartemen Epicentrum Sepatan	476.822.590	246.352.605	Apartemen Epicentrum Sepatan
Jumlah	35.902.454.832	29.689.125.619	Total

Dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 1 tahun 6 bulan sebesar Rp180.000.000 (31 Desember 2024: 2 tahun sebesar Rp240.000.000).

And office lease commitment for a period of 1 year 6 months amounted to Rp180,000,000 (31 December 2024: 2 years amounted to Rp240,000,000).

26. TRANSAKSI NON-KAS

26. NON-CASH TRANSACTIONS

Informasi tambahan untuk aktivitas investasi dan pendanaan non-kas yang signifikan dalam laporan arus kas:

Significant non-cash investing and financing activities supplementary information for cash flows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman	1.220.146.734	3.624.765.973	Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost
Pengakuan beban melalui amortisasi penyesuaian nilai wajar utang lain-lain - pihak ketiga jangka panjang	407.345.644	-	Recognized of expense through amortization of fair value adjustment on long-term other payables third parties
Penambahan persediaan melalui reklasifikasi dari piutang lain-lain	-	4.828.416.517	Addition of inventories through reclassification from other receivables
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar	-	3.891.568.396	Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation
Penyesuaian nilai wajar utang lain-lain - pihak ketiga jangka Panjang	-	2.735.916.650	Fair value adjustment on long-term other payables third parties