

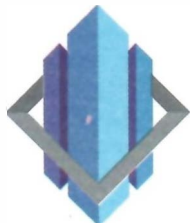
# **PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk**

Laporan Keuangan/  
*Financial Statements*

31 Desember 2025 dan 2024/  
*31 December 2025 and 2024*

## Daftar Isi/ *Table of Contents*

	<b>Halaman/ Page</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi/ <i>Director's Statement</i></b>	
<b>Laporan Auditor Independen/ <i>Independent Auditor's Report</i></b>	
<b>Laporan Keuangan/ <i>Financial Statements</i></b>	
Laporan Posisi Keuangan/ <i>Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	4
Laporan Perubahan Ekuitas/ <i>Statements of Changes in Equity</i>	5
Laporan Arus Kas/ <i>Statements of Cash Flows</i>	6
<b>Catatan atas Laporan Keuangan/ <i>Notes to the Financial Statements</i></b>	7 - 51



# PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
THE FINANCIAL STATEMENTS  
AS AT 31 DECEMBER 2025 AND 2024  
AND FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2025 AND 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

We, the undersigned:

: Khufuran 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

menyatakan bahwa:

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

declare that:

- We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- The financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
- a) All information in the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner.  
b) The 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.
- Responsible for PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Thus, this statement is made truthfully.

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

**Khufuran Hakim Noor**  
Direktur Utama/ President Director

**Hugofeber Parluhutan**  
Direktur Keuangan/ Finance Director

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk  
Tangerang, 17 Maret / March 2026

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](http://www.ingriagroup.com)



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026

**Kepada Para Pemegang Saham,  
Dewan Komisaris dan Direksi**

**Independent Auditor's Report**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026

**To The Shareholders,  
Board of Commissioners and Directors of**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**

**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk ("Perseroan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk kebijakan akuntansi material.

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

**Basis Opini**

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

**Opinion**

*We have audited the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2025 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policies.*

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

**Basis for Opinion**

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



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Hal Audit Utama**

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

**Persediaan**

Lihat Catatan 3h, 4 dan 7 pada laporan keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jumlah persediaan bangunan rumah dalam penyelesaian sebesar Rp 92.617.655.795 diklasifikasikan sebagai aset lancar dan Rp 55.486.426.643 diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Penentuan harga perolehan persediaan melibatkan pengidentifikasian dan pengalokasian biaya perolehan dan pengembangan tanah, biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah berdasarkan jumlah unit rumah yang dapat dijual, setelah memperhitungkan area tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual.

Jumlah unit rumah yang dapat dijual sama dengan unit rumah yang akan dibangun berdasarkan izin atas rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung.

**Independent Auditor's Report (continued)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(continued)

**Key Audit Matters**

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

**Inventories**

*See Notes 3h, 4 and 7 to the financial statements.*

*As at 31 December 2025, the total inventories of houses under construction amounting to Rp 92,617,655,795 are classified as current assets and Rp 55,486,426,643 are classified as non-current assets.*

*The determination of the cost of inventories involves identifying and allocating the costs of land acquisition and development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses development activities based on the number of saleable houses, after taking into account the area of land used for roads and infrastructure or the area not for sale.*

*The number of saleable houses is the same as the number of houses to be built based on a permit on the site plan and building approval.*



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Persediaan (lanjutan)**

Kami menganggap penentuan biaya persediaan sebagai hal audit utama dikarenakan jumlah unit rumah yang dibangun dapat berubah apabila terdapat perubahan pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi dilakukan jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

**Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama**

Prosedur audit kami meliputi sebagai berikut:

- Menilai kepatuhan kebijakan akuntansi Perseroan terkait identifikasi dan kapitalisasi biaya persediaan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- Mendapatkan dokumen-dokumen izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung yang berlaku untuk seluruh proyek perumahan Perseroan.
- Memeroleh dan validasi rincian biaya-biaya yang terjadi terkait proyek perumahan Perseroan, termasuk komitmen kontrak pekerjaan Perseroan per tanggal 31 Desember 2025.
- Mengamati pengendalian internal Perseroan terkait proses observasi fisik atas jumlah unit persediaan dalam penyelesaian.
- Mendapatkan dan mengevaluasi perhitungan pengalokasian biaya persediaan dan memeriksa akurasi matematis dari perhitungan tersebut.
- Menilai kecukupan pengungkapan terkait yang disajikan di Catatan 7 atas laporan keuangan sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Berdasarkan prosedur yang dilakukan dan bukti yang diperoleh, kami memandang bahwa perhitungan pengalokasian biaya persediaan telah dilakukan dengan wajar.

***Independent Auditor's Report (continued)***

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
*(continued)*

***Inventories (continued)***

*We consider the determination of inventory costs as the key audit matter due to the number of houses built may change if there is a change in the site plan and/or upon obtaining the building approval permit. Revisions and reallocations of the cost than have been incurred are carried out if there are fundamental changes during the construction.*

***How our audit addressed the Key Audit Matter***

*Our audit procedures included the following:*

- *Assessing the compliance of the Company's accounting policies regarding the identification and capitalisation of inventory costs in accordance with the provisions of Indonesian Financial Accounting Standards.*
- *Obtain documents of permits on the site plan and building approvals for all of the Company's housing projects.*
- *Obtain and validate the details of the cost incurred related to the Company's housing projects, including the Company's commitments on working contracts as at 31 December 2025.*
- *Observing the Company's internal control regarding the process of physical observation of the number of inventories in progress.*
- *Obtain and evaluate the calculations of inventory cost allocation and check the mathematical accuracy of the calculations.*
- *Assessing the adequacy of related disclosures presented in Note 7 to the financial statements in accordance with the requirements of Indonesian Financial Accounting Standards.*

*Based on the procedures performed and the evidence obtained, we consider that the calculation of inventory cost allocation has been performed fairly.*



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Informasi Lain**

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

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

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

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

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

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

***Independent Auditor's Report (continued)***

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(continued)

***Other Information***

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

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

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

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

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

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



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan (lanjutan)**

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

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

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

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

**Independent Auditor's Report (continued)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(continued)

**Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements (continued)**

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

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

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

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



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)**

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

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

**Independent Auditor's Report (continued)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(continued)

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)**

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

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



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)**

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

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

**Independent Auditor's Report (continued)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(continued)

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)**

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

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



**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

**Laporan Auditor Independen (lanjutan)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(lanjutan)

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas  
Laporan Keuangan (lanjutan)**

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

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

**Independent Auditor's Report (continued)**

No. : 00547/2.1133/AU.1/03/1872-1/1/III/2026  
(continued)

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the  
Financial Statements (continued)**

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

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

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan**

**Suharto, CPA**

Registrasi Akuntan Publik/ *Public Accountant Registration No. AP.1872*



Jakarta, 17 Maret/ *March* 2026

Laporan posisi keuangan  
Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of financial position  
As at 31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset lancar</b>				<b>Current assets</b>
Kas dan bank	18.202.826.906	5	6.880.665.400	Cash and banks
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak ketiga	11.072.137.403	6	10.939.250.645	Third parties -
Piutang lain-lain				Other receivables
- Pihak ketiga	288.270.000		84.529.200	Third parties -
Persediaan	92.617.655.795	7	116.833.334.793	Inventories
Biaya dibayar di muka dan uang muka	275.367.138		297.183.046	Prepayments and advances
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>122.456.257.242</b>		<b>135.034.963.084</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Aset tidak lancar</b>				<b>Non-current assets</b>
Persediaan	55.486.426.643	7	60.398.791.987	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	256.749.646.814	8	272.054.797.732	Land for development
Aset tetap	603.993.724	9	1.159.068.481	Fixed assets
Properti investasi	28.099.552.406	10	-	Investment properties
Aset pajak tangguhan	528.974.383	14	509.943.283	Deferred tax assets
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>341.468.593.970</b>		<b>334.122.601.483</b>	<b>Total non-current assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>463.924.851.212</b>		<b>469.157.564.567</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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 posisi keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of financial position (continued)  
 As at 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				<b>Current liabilities</b>
Utang usaha				Trade payables
- Pihak ketiga	2.854.093.816	11	1.543.110.681	Third parties -
Utang lain-lain				Other payables
- Pihak ketiga	158.000.000	12	2.500.000.000	Third parties -
Akrual	1.498.341.337	13	1.881.895.561	Accruals
Utang pajak				Tax payables
- Pajak penghasilan badan	120.263.879	14	374.824.292	Corporate income tax -
- Pajak lainnya	871.483.910		1.170.292.808	Other taxes -
Uang muka pelanggan	6.906.952.229		5.345.346.697	Advance from customers
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturities of long-term liabilities:
- Pinjaman bank	13.408.500.000	15	22.209.442.982	Bank loans -
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>25.817.635.171</b>		<b>35.024.913.021</b>	<b>Total current liabilities</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				<b>Non-current liabilities</b>
Utang lain-lain		12		Other payables
- Pihak berelasi	33.722.382.501	24	33.722.382.501	Related party -
- Pihak ketiga	4.658.936.207		7.084.272.067	Third parties -
Liabilitas jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek:				Long-term liabilities, Net-off current maturities:
- Pinjaman bank	269.000.000	15	1.735.807.018	Bank loans -
Kewajiban imbalan kerja	1.374.807.000	16	1.288.302.000	Employee benefit obligations
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>40.025.125.708</b>		<b>43.830.763.586</b>	<b>Total non-current liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>65.842.760.879</b>		<b>78.855.676.607</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

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 posisi keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of financial position (continued)  
 As at 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham				Share capital
- Modal dasar - 19.400.000.000 saham dengan nominal Rp 20 per saham				Authorised capital - 19,400,000,000 shares with a par value of Rp 20 per share
- Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.375.720.674 saham	147.514.413.480	17	147.514.413.480	Issued and fully - paid capital - 7,375,720,674 shares
Tambahan modal disetor	248.407.611.185	18	248.407.611.185	Additional paid-in capital
Penghasilan komprehensif lain	132.459.300		2.480.100	Other comprehensive income
Saldo laba/(akumulasi kerugian)	2.027.606.368		(5.622.616.805)	Retained earnings/ (accumulated losses)
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>398.082.090.333</b>		<b>390.301.887.960</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>463.924.851.212</b>		<b>469.157.564.567</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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 dan  
penghasilan komprehensif lain  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of profit or loss and  
other comprehensive income  
For the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
<b>Pendapatan</b>	69.056.071.600	19	65.018.425.000	<b>Revenues</b>
<b>Beban pokok pendapatan</b>	(46.935.635.967)	20	(45.448.641.175)	<b>Cost of revenues</b>
<b>Laba kotor</b>	22.120.435.633		19.569.783.825	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan	(3.490.057.330)	21	(4.709.138.446)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(10.016.443.882)	22	(14.062.261.640)	General and administrative expenses
Pendapatan lain-lain	365.524.873		5.101.308.530	Other income
Beban keuangan	(1.264.664.141)		(45.596.434)	Finance charges
Laba sebelum pajak penghasilan	7.714.795.153		5.854.095.835	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan	(64.571.980)	14	(67.723.209)	Income tax expense
<b>Laba tahun berjalan</b>	7.650.223.173		5.786.372.626	<b>Profit for the year</b>
<b>Penghasilan komprehensif lain Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				<b>Other comprehensive income Items that will not reclassified to profit or loss</b>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	166.640.000	16	62.091.000	Remeasurement of employee benefit liabilities
Pajak terkait	(36.660.800)	14	(13.660.020)	Related tax
Penghasilan komprehensif lain, setelah pajak	129.979.200		48.430.980	Other comprehensive income, net-off tax
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan</b>	<b>7.780.202.373</b>		<b>5.834.803.606</b>	<b>Total comprehensive income for the year</b>
Laba per saham dasar	1,04	23	0,78	Basic earnings per share

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 perubahan ekuitas  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Statements of changes in equity  
For the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Saldo laba/ (akumulasi kerugian)/ Retained earnings/ (accumulated losses)	Penghasilan/ (kerugian) komprehensif lain/ Other comprehensive income/(loss)	Jumlah/ Total	
<b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2024</b>	<b>147.514.413.480</b>	<b>248.407.611.185</b>	<b>(11.408.989.431)</b>	<b>(45.950.880)</b>	<b>384.467.084.354</b>	<b>Balance as at 1 January 2024</b>
Laba tahun berjalan	-	-	5.786.372.626	-	5.786.372.626	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain, setelah pajak	-	-	-	48.430.980	48.430.980	Other comprehensive income, net-off tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	5.786.372.626	48.430.980	5.834.803.606	Total comprehensive income for the year
<b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2024</b>	<b>147.514.413.480</b>	<b>248.407.611.185</b>	<b>(5.622.616.805)</b>	<b>2.480.100</b>	<b>390.301.887.960</b>	<b>Balance as at 31 December 2024</b>
Laba tahun berjalan	-	-	7.650.223.173	-	7.650.223.173	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain, setelah pajak	-	-	-	129.979.200	129.979.200	Other comprehensive income, net-off tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	7.650.223.173	129.979.200	7.780.202.373	Total comprehensive income for the year
<b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2025</b>	<b>147.514.413.480</b>	<b>248.407.611.185</b>	<b>2.027.606.368</b>	<b>132.459.300</b>	<b>398.082.090.333</b>	<b>Balance as at 31 December 2025</b>

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 tahun-tahun yang berakhir pada tanggal**  
**31 Desember 2025 dan 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Statements of cash flows**  
**For the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
<b>Arus kas dari aktivitas operasi</b>				<b>Cash flows from operating activities</b>
Penerimaan dari pelanggan	70.484.790.374		58.307.082.464	Receipts from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya	327.220.688		2.194.730.458	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok	(33.935.194.769)		(43.998.330.422)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(7.619.967.974)		(10.961.547.210)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(5.479.219.862)		(14.733.705.206)	Payments for other operating activities
Kas yang diperoleh dari/ (digunakan untuk) operasi	23.777.628.457		(9.191.769.916)	Cash generated from/ (used in) operations
Penerimaan bunga	38.304.186		170.661.422	Receipts of interest
Pembayaran pajak penghasilan badan	(374.824.292)		(195.998.048)	Payment of corporate income tax
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi	23.441.108.351		(9.217.106.542)	Net cash generated from/ (used in) operating activities
<b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>				<b>Cash flow from investing activities</b>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan	(1.829.096.845)		(5.276.773.544)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap	(22.100.000)	9	(19.987.000)	Addition to fixed assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(1.851.196.845)		(5.296.760.544)	Net cash generated used in investing activities
<b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>				<b>Cash flows from financing activities</b>
Penerimaan utang bank	14.700.000.000	15	18.096.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	(24.967.750.000)	15	(29.799.750.000)	Payment of bank loans
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(10.267.750.000)		(11.703.750.000)	Net cash flow used in financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan bank	11.322.161.506		(26.217.617.086)	Net increase/(decrease) in cash and banks
Kas dan bank awal tahun	6.880.665.400		33.098.282.486	Cash and banks at beginning of the year
<b>Kas dan bank akhir tahun</b>	<b>18.202.826.906</b>	<b>5</b>	<b>6.880.665.400</b>	<b>Cash and banks at end of the year</b>

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  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan informasi umum**

PT Ingrida 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 Rp 96.086.480.967 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,
- 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 Ingrida 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, latest based on Notarial Deed of 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 Rp 96,086,480,967 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,*
- *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)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(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. Khufraan 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 Rp 20 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 120 per saham. Pada tanggal 8 Agustus 2023, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

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

**c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan**

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

	2025	2024	
<b>Dewan Komisaris</b>			<b>Board of Commissioners</b>
Komisaris	Arvan Rivaldy R Siregar	Arvan Rivaldy R Siregar	Commissioner
Komisaris Independen	Gunawan Wisaksono	Gunawan Wisaksono	Independent Commissioners
	-	Mochamad Ridwan Kamil *)	
<b>Direksi</b>			<b>Directors</b>
Direktur Utama	Khufraan Hakim Noor	Khufraan Hakim Noor	President Director
Direktur	Moch Dody Supriyadi	Moch Dody Supriyadi	Directors
	Irwansyah Hakim Noor	Irwansyah Hakim Noor	
	Hugofeber Parluhutan	Hugofeber Parluhutan	
<b>Komite Audit</b>			<b>Audit Committee</b>
Ketua	Gunawan Wisaksono	Gunawan Wisaksono	Chairman
Anggota	Priatama Wisudana	Priatama Wisudana	Members
	Arif Wahyudi	Arif Wahyudi	

\*) Mochamad Ridwan Kamil mengundurkan diri dari jabatannya selaku Komisaris Independen berdasarkan Akta Notaris Tiara Widyantine, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 20 Mei 2025.

\*) Mochamad Ridwan Kamil resigned from its position as Independent Commissioner based on the Notarial Deed of Tiara Widyantine, S.H., M.Kn., No. 13 dated 20 May 2025.

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

<p><b>1. UMUM (lanjutan)</b></p> <p><b>c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan (lanjutan)</b></p> <p>Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan memiliki masing-masing karyawan 49 karyawan dan 56 karyawan (tidak diaudit).</p> <p><b>d. Tanggung jawab atas laporan keuangan</b></p> <p>Laporan keuangan ini diotorisasi oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 17 Maret 2026.</p> <p><b>2. PERUBAHAN PADA PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”)</b></p> <p>Standar baru dan amendemen standar yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Perseroan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:</p> <p><u>Efektif 1 Januari 2026</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amendemen PSAK No. 107, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan” tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan;</li> <li>- Amendemen PSAK No. 109, “Instrumen Keuangan” tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.</li> </ul> <p><u>Efektif 1 Januari 2027</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PSAK No. 118, “Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan”.</li> </ul> <p>Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, Perseroan masih mengevaluasi dampak penerapan standar dan amendemen tersebut pada laporan keuangan Perseroan.</p> <p><b>3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL</b></p> <p><b>a. Pernyataan kepatuhan</b></p> <p>Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup PSAK dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“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.</p>	<p><b>1. GENERAL (continued)</b></p> <p><b>c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and employees (continued)</b></p> <p>As at 31 December 2025 and 2024, the Company has 49 employees and 56 employees, respectively (unaudited).</p> <p><b>d. Responsibility on financial statements</b></p> <p>These financial statements were authorised for issue by the Directors on 17 March 2026.</p> <p><b>2. CHANGES TO THE STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“SFAS”)</b></p> <p>New and amended standards issued which are relevant to the Company’s operation, but not yet effective for the financial year beginning 1 January 2025 are as follows:</p> <p><u>Effective 1 January 2026</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amendment of SFAS No. 107, “Financial Instruments: Disclosures” related to classification and measurement of financial instrument;</li> <li>- Amendment of SFAS No. 109, “Financial Instruments” related to classification and measurement of financial instrument.</li> </ul> <p><u>Effective 1 January 2027</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SFAS No. 118, “Presentation and Disclosure in Financial Statements”.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION</b></p> <p><b>a. Statement of compliance</b></p> <p>The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise SFAS and Interpretations of Financial Accounting Standards (“IFAS”) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants (“DSAK-IAI”) and Financial Services Authority regulations (“OJK”) 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.</p>
--	--

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

<b>3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI</b>	<b>3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY</b>
<b>MATERIAL (lanjutan)</b>	<b>INFORMATION (continued)</b>
<p><b>b. Dasar penyusunan laporan keuangan</b></p> <p>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.</p> <p>Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.</p> <p>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.</p> <p><b>c. Transaksi pihak-pihak berelasi</b></p> <p>Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 224, "Pengungkapan pihak-pihak berelasi".</p> <p>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.</p> <p><b>d. Aset keuangan</b></p> <p>Perseroan menerapkan PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan". Perseroan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.</p> <p>Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi); dan</li> <li>(ii) Aset keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.</li> </ul>	<p><b>b. Basis of preparation of the financial statements</b></p> <p>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.</p> <p>The statements of cash flows are prepared using the direct method which classifies cash flows into operating, investing and financing activities.</p> <p>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.</p> <p><b>c. Transactions with related parties</b></p> <p>The Company enters into transactions with related parties as defined in SFAS No. 224, "Related party disclosures".</p> <p>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.</p> <p><b>d. Financial assets</b></p> <p>The Company has applied SFAS No. 109, "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.</p> <p>Financial assets are classified in the two categories as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Financial assets at fair value (either through other comprehensive income or profit or loss); and</li> <li>(ii) Financial assets at amortised cost.</li> </ul>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p>d. Aset keuangan (lanjutan)</p>	<p>d. Financial assets (continued)</p>
<p>Aset keuangan Perseroan meliputi kas dan bank, 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.</p>	<p>The Company's financial assets include cash and banks, trade and other receivables. The Company's financial assets are recognised initially at fair value, net-off transaction costs incurred. Subsequently, financial assets are stated at amortised cost using the effective interest method.</p>
<p><u>Penghentian pengakuan</u></p>	<p><u>Derecognition</u></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Keuntungan atau kerugian pada penghentian aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.</p>	<p>Gains or losses on disposal of financial assets measured at amortised cost are recognised in profit or loss.</p>
<p><u>Penurunan nilai</u></p>	<p><u>Impairment</u></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
d. Aset keuangan (lanjutan)	d. Financial assets (continued)
<u>Penurunan nilai (lanjutan)</u>	<u>Impairment (continued)</u>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas	e. Financial liabilities and equity instruments
<u>Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas</u>	<u>Classification as liabilities or equity</u>
<p>Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perseroan diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.</p>	<p>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.</p>
<u>Instrumen ekuitas</u>	<u>Equity instruments</u>
<p>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.</p>	<p>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-off direct issue costs.</p>
<u>Liabilitas keuangan</u>	<u>Financial liabilities</u>
<p>Perseroan mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori pengukuran sebagai berikut:</p>	<p>The Company classifies its financial liabilities in the following measurement categories:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar pada laporan laba rugi; dan</li> <li>(ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Financial liabilities at fair value through profit or loss; and</li> <li>(ii) Financial liabilities at amortised cost.</li> </ul>
<p>Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan hanya memiliki liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang terdiri atas utang usaha, utang lain-lain, akrual dan pinjaman bank pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.</p>	<p>As at 31 December 2025 and 2024, the Company only had financial liabilities measured at amortised cost that comprised of trade payables, other payables, accruals and bank loans are initially measured at fair value, net-off transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)</b></p> <p><u>Penghentian pengakuan liabilitas keuangan</u></p> <p>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.</p>	<p><b>e. Financial liabilities and equity instruments (continued)</b></p> <p><u>Derecognition of financial liabilities</u></p> <p>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.</p>
<p><b>f. Instrumen keuangan disalinghapuskan</b></p> <p>Aset dan liabilitas keuangan Perseroan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan</li> <li>• berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.</li> </ul> <p>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.</p>	<p><b>f. Offsetting financial instruments</b></p> <p>The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position if, and only if:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• currently has a legally enforceable right to set off the recognised amount; and</li> <li>• intend either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>g. Kas dan bank</b></p> <p>Kas dan bank dalam laporan posisi keuangan terdiri dari kas dan bank yang tidak dijaminkan atau dibatasi penggunaannya dan memiliki risiko tidak signifikan terhadap perubahan nilai.</p>	<p><b>g. Cash and banks</b></p> <p>Cash and banks in the statement of financial position consist of cash on hand and cash in bank which are neither pledged as collateral nor restricted for use and are subject to an insignificant risk of changes in value.</p>
<p><b>h. Persediaan</b></p> <p>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.</p>	<p><b>h. Inventories</b></p> <p>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.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>h. Persediaan (lanjutan)</b></p> <p>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.</p> <p>Biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke persediaan siap dijual pada saat pembangunan telah selesai.</p> <p>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.</p> <p>Biaya-biaya yang tidak berkaitan dengan proyek pengembangan lahan dan pembangunan rumah diakui sebagai beban pada saat terjadinya pada laporan laba rugi.</p>	<p><b>h. Inventories (continued)</b></p> <p><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></p> <p><i>The cost of housing under construction is transferred to inventories available for sale when the construction is substantially completed.</i></p> <p><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></p> <p><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></p>
<p><b>i. Tanah untuk dikembangkan</b></p> <p>Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada. Tanah untuk dikembangkan tidak disusutkan.</p> <p>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.</p> <p>Biaya awal untuk memperoleh hak guna atas tanah diperhitungkan sebagai bagian dari harga perolehan, dan tidak disusutkan.</p> <p>Tanah untuk dikembangkan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.</p>	<p><b>i. Land for developments</b></p> <p><i>Land for developments is stated at historical cost less impairment, if any. Land for developments is not depreciated.</i></p> <p><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></p> <p><i>Initial costs paid to obtain land use rights are considered to be part of the cost of land, and therefore they are not depreciated.</i></p> <p><i>Land for development is transferred to inventories upon commencement of land development.</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)																	
<p><b>i. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)</b></p> <p>Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai tanah siap dikembangkan. Perseroan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.</p> <p>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.</p> <p><b>j. Aset tetap</b></p> <p>Aset tetap diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada.</p> <p>Aset tetap disusutkan sampai dengan nilai sisanya dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat aset tetap sebagai berikut:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><u>Tahun/Years</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peralatan dan perabotan kantor</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>Komputer</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>Kendaraan</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Keuntungan atau kerugian bersih atas pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan hasil yang diterima dengan nilai tercatat dan diakui dalam laporan laba rugi.</p> <p>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.</p>		<u>Tahun/Years</u>	Peralatan dan perabotan kantor	8	Komputer	8	Kendaraan	8	<p><b>i. Land for developments (continued)</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>j. Fixed assets</b></p> <p>Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment, if any.</p> <p>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:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">Office furniture and fixtures</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">8</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Computers</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vehicles</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>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.</p>	Office furniture and fixtures	8		Computers	8		Vehicles	8	
	<u>Tahun/Years</u>																	
Peralatan dan perabotan kantor	8																	
Komputer	8																	
Kendaraan	8																	
Office furniture and fixtures	8																	
Computers	8																	
Vehicles	8																	

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>j. Aset tetap (lanjutan)</b></p> <p>Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan, pada setiap akhir periode pelaporan.</p> <p>Biaya-biaya setelah pengakuan awal aset diakui sebagai bagian nilai tercatat aset atau aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya jika besar kemungkinan Perseroan 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.</p> <p><b>k. Properti investasi</b></p> <p>Perseroan telah memilih model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.</p> <p>Properti investasi terdiri dari tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya yang dikuasai untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.</p> <p>Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.</p> <p>Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan estimasi umur manfaat selama 20 tahun.</p> <p>Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.</p>	<p><b>j. Fixed assets (continued)</b></p> <p><i>The asset's residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.</i></p> <p><i>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 Company 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.</i></p> <p><b>k. Investment properties</b></p> <p><i>The Company has chosen the cost model as the accounting policy of measurement of investment properties.</i></p> <p><i>Investment properties consist of land or building or part of a building or both which held to earn rental or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services for administrative purposes or sale in the ordinary course of business activities.</i></p> <p><i>Investment properties is stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and impairment losses, except for land which is not depreciated. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment properties as incurred, if the recognition criteria are met, and does not include the daily cost in using the investment properties.</i></p> <p><i>Depreciation of buildings is computed using the straight-line method over the asset's useful life between 20 years.</i></p> <p><i>Investment properties is derecognised upon disposal or when the investment properties is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gain or loss arising from the retirement or disposal of an investment properties is recognised in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the year of retirement or disposal.</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>k. Properti investasi (lanjutan)</b></p> <p>Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.</p> <p>Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan yang di masa depan akan digunakan sebagai properti investasi.</p>	<p><b>k. Investment properties (continued)</b></p> <p>Transfer to investment properties if, and only if, there is a change in use, evidenced by the end of the use by the owner, commencement of an operating lease to another party or completion of construction or development. Transfer from investment properties if, and only if, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development for sale.</p> <p>Investment properties includes property in the process of development in the future will be used as an investment properties.</p>
<p><b>l. Utang usaha dan utang lain-lain</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>l. Trade and other payables</b></p> <p>Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.</p> <p>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.</p>
<p><b>m. Imbalan kerja</b></p> <p><u>Imbalan kerja jangka pendek</u></p> <p>Imbalan kerja jangka pendek merupakan liabilitas kepada karyawan atas gaji dan bonus diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.</p> <p><u>Imbalan pascakerja</u></p> <p>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".</p>	<p><b>m. Employee benefits</b></p> <p><u>Short-term employee benefits</u></p> <p>Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.</p> <p><u>Post-employment benefits</u></p> <p>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".</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>m. Imbalan kerja (lanjutan)</b></p> <p><u>Imbalan pascakerja (lanjutan)</u></p> <p>Liabilitas imbalan pensiun diakui pada laporan posisi keuangan sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan. Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris yang independen dengan menggunakan metode <i>projected unit credit</i>. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan imbal hasil obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang dimana imbalan akan dibayarkan dan memiliki jangka waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.</p> <p>Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi.</p> <p>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.</p> <p>Keuntungan atau kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program imbalan pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.</p> <p><u>Pesangon</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>m. Employee benefits (continued)</b></p> <p><u>Post-employment benefits (continued)</u></p> <p><i>The pension benefit obligation recognised in the statements of financial position is the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period. The defined benefit obligation is calculated annually by independent actuaries using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using yield of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid, and that have terms to maturity approximating to the terms of the related pension obligation.</i></p> <p><i>Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><u>Termination</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>n. Pengakuan pendapatan dan beban</b></p> <p>Perseroan menerapkan PSAK No. 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria berikut:           <ul style="list-style-type: none"> <li>Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak.</li> <li>Perseroan dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.</li> <li>Kontrak memiliki substansi komersial.</li> <li>Besar kemungkinan Perseroan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.</li> </ul> </li> <li>Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.</li> <li>Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diterimanya 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 diterimanya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ol>	<p><b>n. Revenue and expense recognition</b></p> <p>The Company has applied SFAS No. 115 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Identify the contract with customers with certain criteria as follows:           <ul style="list-style-type: none"> <li>The contract has been agreed by the parties involved in the contract.</li> <li>The Company can identify the rights of relevant parties and the terms of payment for the goods or services to be transferred.</li> <li>The contract has commercial substance.</li> <li>It is possible that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.</li> </ul> </li> <li>Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ol>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>n. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)</b></p> <p>Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:</p> <p>a) Pada waktu tertentu (umumnya janji untuk mengalihkan barang ke pelanggan); atau</p> <p>b) 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen diakui pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proses penjualan telah selesai dimana Perseroan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli;</li> <li>• Perseroan tidak lagi memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan atau kendali efektif atas unit bangunan yang dijual;</li> <li>• Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;</li> <li>• Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Perseroan; dan</li> <li>• Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.</li> </ul>	<p><b>n. Revenue and expense recognition (continued)</b></p> <p><i>A performance obligation may be satisfied at the following:</i></p> <p>a) <i>Point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or</i></p> <p>b) <i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Revenue from sales of houses and apartments is recognised when the following conditions are fulfilled:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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;</i></li> <li>• <i>The Company has no ongoing substantial involvement with the building unit nor effective control over the building unit sold;</i></li> <li>• <i>The amount of revenue can be measured reliably;</i></li> <li>• <i>It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and</i></li> <li>• <i>The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.</i></li> </ul>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI MATERIAL (lanjutan)	KEBIJAKAN AKUNTANSI	3. MATERIAL INFORMATION (continued)	ACCOUNTING POLICY
n. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)		n. Revenue and expense recognition (continued)	
<p>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".</p>		<p><i>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".</i></p>	
<p>Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.</p>		<p><i>Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to the cost of revenue upon recognition of revenue.</i></p>	
<p>Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya (<i>accrual basis</i>).</p>		<p><i>Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognised when incurred (accrual basis).</i></p>	
o. Pajak penghasilan		o. Income tax	
<p>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.</p>		<p><i>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.</i></p>	
<p>Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi tahun 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.</p>		<p><i>The tax expense comprises current and deferred tax. Tax expense is recognised in the profit loss for the year, 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.</i></p>	
<p><u>Pajak final</u></p>		<p><u>Final tax</u></p>	
<p>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.</p>		<p><i>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.</i></p>	

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>o. Pajak penghasilan (lanjutan)</b></p> <p><u>Pajak final (lanjutan)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Pajak kini</u></p> <p>Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.</p> <p><u>Pajak tangguhan</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>o. Income tax (continued)</b></p> <p><u>Final tax (continued)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Current tax</u></p> <p>Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.</p> <p><u>Deferred tax</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI MATERIAL (lanjutan)	KEBIJAKAN AKUNTANSI	3. MATERIAL INFORMATION (continued)	ACCOUNTING	POLICY
<p><b>o. Pajak penghasilan (lanjutan)</b></p> <p><u>Pajak tangguhan (lanjutan)</u></p>		<p><b>o. Income tax (continued)</b></p> <p><u>Deferred tax (continued)</u></p>		
<p>Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perseroan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak 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.</p>			<p><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></p>	
<p><b>p. Sewa</b></p> <p>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.</p>		<p><b>p. Leases</b></p> <p><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></p>		
<p>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".</p>			<p><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></p>	
<p>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.</p>			<p><i>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.</i></p>	

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI MATERIAL (lanjutan)	KEBIJAKAN AKUNTANSI	3. MATERIAL ACCOUNTING INFORMATION (continued)	POLICY
<p><b>p. Sewa (lanjutan)</b></p> <p>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.</p> <p>Perseroan tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau</li> <li>- sewa yang asetnya bernilai-rendah.</li> </ul> <p>Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.</p>		<p><b>p. Leases (continued)</b></p> <p>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.</p> <p>The Company does not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- short-term leases that have a lease term of 12 months or less; or</li> <li>- leases with low-value assets.</li> </ul> <p>Payments under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.</p>	
<p><b>q. Pinjaman</b></p> <p>Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>		<p><b>q. Borrowings</b></p> <p>Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.</p> <p>Borrowings are recognised initially at fair value, net-off 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>r. Penurunan nilai dari aset non-keuangan</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>s. Segmen operasi</b></p> <p>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.</p> <p>Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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);</li> <li>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</li> <li>iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.</li> </ol> <p>Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.</p>	<p><b>r. Impairment of non-financial assets</b></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><b>s. Operating segment</b></p> <p><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></p> <p><i>An operating segment is a component of an entity:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><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></li> <li><i>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</i></li> <li><i>iii. for which discrete financial information is available.</i></li> </ol> <p><i>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.</i></p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
<p><b>t. Modal saham</b></p> <p>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.</p> <p><b>u. Laba per saham</b></p> <p>Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.</p>	<p><b>t. Share capital</b></p> <p>Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares are shown in equity as a deduction, net-off tax, from the proceeds.</p> <p><b>u. Earnings per share</b></p> <p>Earnings per share is calculated by dividing profit for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.</p>
<p><b>4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING</b></p> <p>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.</p> <p><u>Pengelompokkan aset dan liabilitas keuangan</u></p> <p>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.</p> <p><u>Menentukan biaya persediaan</u></p> <p>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.</p>	<p><b>4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS</b></p> <p>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.</p> <p><u>Classification of financial assets and liabilities</u></p> <p>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.</p> <p><u>Determining cost of inventories</u></p> <p>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.</p>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

Menentukan biaya persediaan (lanjutan)

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 direviu 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.

Estimasi penyisihan penurunan nilai persediaan

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.

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.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS** (continued)

Determining cost of inventories (continued)

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.

Estimation allowance for decline in value of inventories

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.

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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

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 dan tingkat kenaikan gaji tahunan. 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.

Menentukan metode penyusutan dan estimasi masa manfaat aset tetap dan properti investasi

Perseroan mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dan didukung dengan rencana dan strategi usaha dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Perseroan terhadap praktik industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset serta perkembangan teknologi.

Namun demikian, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi antara 8 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perseroan menjalankan bisnisnya.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)**

Determining employee benefits expense and obligation

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 discount rates and annual salary increase 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.

Determining depreciation method and estimated useful lives of fixed assets and investment properties

The Company estimates the useful lives of fixed assets and investment properties based on the expected utilisation of assets and supported by plans and business strategy and market behavior. Estimation of useful lives of fixed assets and investment properties are provided based on the Company's evaluation on industry practice, internal technical evaluation and experience for assets equivalent. The estimated useful lives are reviewed at least at each year end reporting and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other restrictions on the use of assets as well as technological developments.

However, it is possible, future results of operations could be materially affected by changes in the estimates due to changes in the factors mentioned above, and therefore the future depreciation charges may be revised.

The costs of fixed assets and investment properties are depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives. Management estimates the useful lives of fixed assets and investment properties between 8 to 20 years. This is the age that is generally expected in the industry in which the Company does business.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 5. KAS DAN BANK

## 5. CASH AND BANKS

	2025	2024	
Kas	150.000.000	190.000.000	Cash on hand
Kas di bank			Cash in banks
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	14.791.106.222	5.095.400.294	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara	1.371.828.468	8.942.369	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.339.148.993	551.993.051	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	550.743.223	1.034.329.686	Others (each below Rp 200 million)
Sub-jumlah	18.052.826.906	6.690.665.400	Sub-total
<b>Jumlah</b>	<b>18.202.826.906</b>	<b>6.880.665.400</b>	<b>Total</b>

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat saldo kas dan bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

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

## 6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

## 6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	2025	2024	
Pelanggan	5.601.574.158	7.523.350.000	Customers
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.355.350.633	3.260.610.033	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	115.212.612	155.290.612	Others (each below Rp 200 million)
<b>Jumlah</b>	<b>11.072.137.403</b>	<b>10.939.250.645</b>	<b>Total</b>

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

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

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.

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

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

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

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA (lanjutan)**

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.

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh saldo piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (lihat Catatan 15).

**6. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)**

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.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

As at 31 December 2025 and 2024, the balance of receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk were pledged as collateral for bank loans (see Note 15).

**7. PERSEDIAAN**

**7. INVENTORIES**

	2025	2024	
Rumah dan apartemen dalam penyelesaian	148.104.082.438	178.261.748.792	Houses and apartments under constructions
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai persediaan (lihat Catatan 20)	-	(1.029.622.012)	Less: Provision for declining in value of inventories (see Note 20)
Jumlah	148.104.082.438	177.232.126.780	Total
Dikurangi: - Bagian lancar	(92.617.655.795)	(116.833.334.793)	Less: Current portion -
<b>Bagian tidak lancar</b>	<b>55.486.426.643</b>	<b>60.398.791.987</b>	<b>Non-current portion</b>

Pada 31 Desember 2025, manajemen memutuskan untuk mengalihkan persediaan unit siap jual proyek Apartemen Epicentrum Sepatan sejumlah Rp 12.084.939.299, setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai persediaan sejumlah Rp 1.029.622.012, menjadi properti investasi. Tindakan ini merupakan konsekuensi dari perubahan rencana penggunaan aset untuk menghasilkan pendapatan sewa (lihat Catatan 10).

Pada 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian bangunan rumah dalam pengembangan dan indikasi yang dapat menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan.

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

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan tidak mengasuransikan seluruh persediaannya. Manajemen berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki kemampuan untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

As at 31 December 2025, management decided to transfer of units available for sale inventories of the Epicentrum Sepatan Apartment project amounted to Rp 12,084,939,299, net-off provision for declining in value of inventories amounted to Rp 1,029,622,012, to investment properties. This transfer was made as a consequence of a change in the intended use of the asset to generate rental income (see Note 10).

As at 31 December 2025, management believes that there are no obstacles in the completion of houses under development and indication of impairment in the value of inventories.

As at 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.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company has not insured all of its inventories. Management believes that the Company is still be able to cover possible losses arising from such risks.

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**7. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, sebagian bangunan persediaan rumah dan apartemen digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 15).

Pada tahun 2025 dan 2024, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp 281.222.868 dan Rp 430.249.704 dikapitalisasi ke dalam biaya persediaan.

**7. INVENTORIES (continued)**

As at 31 December 2025 and 2024, certain building inventories for houses and apartments were used as collateral for bank loans (see Note 15).

During 2025 and 2024, interest expenses on bank loans amounted to Rp 281,222,868 and Rp 430,249,704, respectively, were capitalised into cost of inventories.

**8. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN**

**8. LAND FOR DEVELOPMENT**

	2025	2024	
Gria Mahakam City ("GMC")	144.038.993.323	144.759.889.104	Gria Mahakam City ("GMC")
Puri Artha Kencana ("PAK")	55.973.391.720	55.917.742.894	Puri Artha Kencana ("PAK")
Gria Panorama Cimanggung ("GPC")	16.966.322.488	16.887.887.079	Gria Panorama Cimanggung ("GPC")
The Valey of Esma ("TVE")	11.270.318.157	10.950.031.895	The Valey of Esma ("TVE")
Griya Indah Cibarusah ("GIC")	10.896.437.784	11.039.335.870	Griya Indah Cibarusah ("GIC")
Bukit Esma Cicalengka ("BEC")	9.656.889.064	9.076.726.736	Bukit Esma Cicalengka ("BEC")
Puri Epicentrum Karawang ("PEK")	7.497.837.735	7.242.482.022	Puri Epicentrum Karawang ("PEK")
Gria Panorama Sumedang ("GPS")	449.456.543	449.456.543	Gria Panorama Sumedang ("GPS")
Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")	-	15.731.245.589	Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")
<b>Jumlah</b>	<b>256.749.646.814</b>	<b>272.054.797.732</b>	<b>Total</b>

Pada 31 Desember 2025, manajemen memutuskan untuk mengalihkan tanah untuk dikembangkan proyek Apartemen Epicentrum Sepatan sejumlah Rp 16.014.613.107 menjadi properti investasi sebagai konsekuensi dari perubahan rencana penggunaan aset untuk menghasilkan pendapatan sewa (lihat Catatan 10).

Pada tanggal 31 Desember 2025, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perseroan adalah seluas 119 hektar dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 6 hektar dan 113 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.

As at 31 December 2025, management decided to transfer the land for development of the Epicentrum Sepatan Apartment project amounted to Rp 16,014,613,107 to investment properties as a result of a change in the intended use of the asset to generate rental income (see Note 10).

As at 31 December 2025, total undeveloped land area owned by the Company covers 119 hectares comprised of 6 hectares in form of Building Use Rights and 113 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.

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**8. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN (lanjutan)**

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

Pada tahun 2025 dan 2024, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp 1.816.752.583 dan Rp 3.194.516.269 dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, sebagian tanah untuk dikembangkan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 15).

**8. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)**

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 2025 and 2024, interest expenses on bank loans amounted to Rp 1,816,752,583 and Rp 3,194,516,269, respectively, were capitalised into land for development.

As at 31 December 2025 and 2024, certain land for development were used as collateral for bank loans (see Note 15).

**9. ASET TETAP**

**9. FIXED ASSETS**

2025						
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition costs</b>
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>						<b><u>Direct ownership</u></b>
Peralatan dan perabot kantor	364.356.325	8.700.000	-	-	373.056.325	Office furniture and fixtures
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	22.100.000	-	-	5.140.456.625	Total
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>						<b><u>Direct ownership</u></b>
Peralatan dan perabot kantor	234.197.435	44.462.101	-	-	278.659.536	Office furniture and fixtures
Komputer	341.882.479	85.235.729	-	-	427.118.208	Computers
Kendaraan	3.383.208.230	447.476.927	-	-	3.830.685.157	Vehicles
Jumlah	3.959.288.144	577.174.757	-	-	4.536.462.901	Total
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>1.159.068.481</b>				<b>603.993.724</b>	<b>Net book value</b>
2024						
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition costs</b>
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>						<b><u>Direct ownership</u></b>
Peralatan dan perabot kantor	361.119.325	3.237.000	-	-	364.356.325	Office furniture and fixtures
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
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>						<b><u>Direct ownership</u></b>
Peralatan dan perabot kantor	203.122.832	31.074.603	-	-	234.197.435	Office furniture and fixtures
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
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>1.750.310.835</b>				<b>1.159.068.481</b>	<b>Net book value</b>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Seluruh penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (lihat Catatan 22).

Pada tanggal 31 Desember 2024, satu kendaraan milik Perseroan diasuransikan kepada PT Asuransi Astra Buana, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sejumlah Rp 458.425.000. Aset tetap lainnya tidak diasuransikan.

Pada 31 Desember 2025, Perseroan tidak mengasuransikan seluruh aset tetap. Manajemen berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki kemampuan untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan tidak mempunyai komitmen belanja modal atas aset tetap.

9. FIXED ASSETS (continued)

All depreciation was allocated to general and administrative expenses (see Note 22).

As at 31 December 2024, one vehicle owned by the Company is insured to PT Asuransi Astra Buana, a third party, for a sum insured of Rp 458,425,000. Other fixed assets are not insured.

As at 31 December 2025, the Company has not insured all of its fixed assets. Management believes that the Company is still be able to cover possible losses arising from such risks.

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 31 December 2025 and 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.

As at 31 December 2025 and 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 31 December 2025 and 2024, the Company had no capital expenditures commitment for fixed assets.

10. PROPERTI INVESTASI

10. INVESTMENT PROPERTIES

2025					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
<b><u>Harga perolehan</u></b>					<b><u>Acquisition costs</u></b>
Tanah	-	-	16.014.613.107	16.014.613.107	Land
Bangunan	-	-	13.114.561.311	13.114.561.311	Building
Jumlah	-	-	29.129.174.418	29.129.174.418	Total
<b><u>Akumulasi penyusutan</u></b>					<b><u>Accumulated depreciation</u></b>
Bangunan	-	-	-	-	Building
Jumlah	-	-	-	-	Total
<b><u>Penyisihan penurunan nilai</u></b>					<b><u>Provision for declining in value</u></b>
Bangunan	-	-	(1.029.622.012)	(1.029.622.012)	Building
Jumlah	-	-	(1.029.622.012)	(1.029.622.012)	Total
<b>Nilai buku bersih</b>	-			<b>28.099.552.406</b>	<b>Net book value</b>

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2025, manajemen mengalihkan seluruh saldo persediaan unit siap jual sejumlah Rp 12.084.939.299, setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai persediaan sebesar Rp 1.029.622.012, dan tanah untuk dikembangkan sejumlah Rp 16.014.613.107 untuk proyek Apartemen Epicentrum Sepatan menjadi properti investasi. Tindakan ini merupakan konsekuensi dari perubahan rencana manajemen, dimana Perseroan memutuskan untuk memanfaatkan penggunaan aset untuk menghasilkan pendapatan sewa dan tidak lagi dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha normal Perseroan (lihat Catatan 7 dan 8).

Pada 31 Desember 2025, Perseroan tidak mengasuransikan seluruh properti investasinya. Manajemen berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki kemampuan untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

Pada 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan penyisihan penurunan nilai telah mencukupi untuk menutupi kemungkinan kerugian atas penurunan nilai properti investasi.

**11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, saldo utang usaha - pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 2.854.093.816 dan Rp 1.543.110.681 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.

**12. UTANG LAIN-LAIN**

**10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

As at 31 December 2025, management transferred all of the balance of units available for sale inventories amounted to Rp 12,084,939,299, net-off provision for declining in value of inventories amounted to Rp 1,029,622,012, and land for development amounted to Rp 16,014,613,107 related to the Epicentrum Sepatan Apartment project to investment properties. This transfer was made as a consequence of a change in management's plan, whereby the Company decided to utilise these assets to generate rental income and no longer intends to sell them in the normal course of business (see Notes 7 and 8).

As at 31 December 2025, the Company has not insured all of its investment properties. Management believes that the Company is still be able to cover possible losses arising from such risks.

As at 31 December 2025, management believes that the provision for declining in value is adequate to cover possible losses from and a decline in the value of investment properties.

**11. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES**

As at 31 December 2025 and 2024, the balance of trade payables amounted to Rp 2,854,093,816 and Rp 1,543,110,681 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.

**12. OTHER PAYABLES**

	2025	2024	
Pihak berelasi (lihat Catatan 24)	33.722.382.501	33.722.382.501	Related parties (see Note 24)
Pihak ketiga Kuasa pemilik lahan	4.816.936.207	9.584.272.067	Third parties Representative of landowners
<b>Jumlah</b>	<b>38.539.318.708</b>	<b>43.306.654.568</b>	<b>Total</b>
Dikurangi: - Bagian jangka pendek	(158.000.000)	(2.500.000.000)	Less: Current portion -
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>38.381.318.708</b>	<b>40.806.654.568</b>	<b>Non-current portion</b>

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**12. UTANG LAIN-LAIN (lanjutan)**

Utang lain-lain pihak ketiga terutama sehubungan dengan 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 yang akan jatuh tempo sampai dengan bulan Desember 2027. 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.

Pada bulan Desember 2024, Perseroan dan PT Mega Mustika Putra ("MMP") menandatangani perjanjian perikatan jual beli atas 100 unit kavling tanah sebesar Rp 2.500.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan mencatat saldo utang atas transaksi tersebut sebesar Rp 158.000.000 dan Rp 2.500.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan telah melakukan pelunasan atas sebagian utang pembelian lahan masing-masing sebesar Rp 6.032.000.000 dan Rp 664.000.000.

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

	2025		2024	
	Nilai kontraktual/ <i>Contractual value</i>	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>	Nilai kontraktual/ <i>Contractual value</i>	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>
TVE	3.390.188.717	2.662.369.617	3.720.188.717	2.683.739.567
AES	2.740.000.000	1.996.566.590	3.800.000.000	2.741.315.328
NBR	158.000.000	158.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
PEK	-	-	2.300.000.000	1.659.217.172
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>6.288.188.717</b>	<b>4.816.936.207</b>	<b>12.320.188.717</b>	<b>9.584.272.067</b>

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.

**12. OTHER PAYABLES (continued)**

*Other payables third parties related to 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 which will be mature until December 2027. 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.*

*In December 2024, the Company and PT Mega Mustika Putra ("MMP") signed a sales and purchase agreement for 100 plots of land amounted to Rp 2,500,000,000. As at 31 December 2025 and 2024, the Company accounted the outstanding payable of Rp 158,000,000 and Rp 2,500,000,000.*

*As at 31 December 2025 and 2024, the Company has made partial repayment of the land purchase payables amounted to Rp 6,032,000,000 and Rp 664,000,000, respectively.*

*The details of contractual value and fair value of other payables - third parties as at 31 December 2025 and 2024, respectively, are as follows:*

*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.*

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**12. UTANG LAIN-LAIN** (lanjutan)**12. OTHER PAYABLES** (continued)

Amortisasi atas penyesuaian nilai wajar utang pembelian tanah diakui sebagai beban keuangan pada laporan laba rugi sebesar Rp 1.264.664.142 (2024: dialokasikan sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 3.891.568.396).

The amortisation of fair value adjustment on the payables for the land purchases were recorded as finance charges amounted to Rp 1,264,664,142 (2024: allocated as part of the cost of land for development amounted to Rp 3,891,568,396).

Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other payables are denominated in Rupiah.

**13. AKRUAL****13. ACCRUALS**

	2025	2024	
Gaji dan tunjangan	695.609.764	950.758.378	Salaries and allowances
Konstruksi	401.161.313	361.202.149	Constructions
Sewa kantor	360.000.000	240.000.000	Office rent
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	41.570.260	329.935.034	Others (below than Rp 200 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>1.498.341.337</b>	<b>1.881.895.561</b>	<b>Total</b>

**14. PERPAJAKAN****14. TAXATION**

a. Beban pajak penghasilan

a. Income tax expenses

	2025	2024	
Beban pajak penghasilan			Income tax expense
Kini	120.263.880	374.824.292	Current
Tangguhan	(55.691.900)	(307.101.083)	Deferred
<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>64.571.980</b>	<b>67.723.209</b>	<b>Income tax expense</b>

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:

	2025	2024	
Laba sebelum pajak penghasilan	7.714.795.153	5.854.095.835	Profit before income tax
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	1.697.254.934	1.287.901.084	Tax calculated at applicable rate
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(15.134.685.673)	(15.014.076.190)	Income subject final tax
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	13.502.002.719	13.793.898.315	Expenses on income subject to final tax
<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>64.571.980</b>	<b>67.723.209</b>	<b>Income tax expenses</b>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 14. PERPAJAKAN (lanjutan)

## 14. TAXATION (continued)

## a. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

## a. Income tax expenses (continued)

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

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

	2025	2024	
Laba sebelum pajak penghasilan	7.714.795.153	5.854.095.835	Profit before income tax
<b>Penyesuaian pajak:</b>			<b>Fiscal adjustments:</b>
Beda tetap:			Permanent differences:
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(68.794.025.786)	(68.245.800.865)	Income subject to final tax
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	61.372.739.633	62.699.538.798	Expenses on income subject to final tax
Beda temporer:			Temporary differences:
Kewajiban imbalan kerja	253.145.000	366.291.000	Employee benefit obligations
Penurunan nilai persediaan	-	1.029.622.012	Impairment of inventory
Penghasilan kena pajak	546.654.000	1.703.746.780	Taxable income
Beban pajak penghasilan kini			Current income tax expenses
- Tarif pajak 22%	120.263.880	374.824.292	Tax rate at 22% -
<b>Jumlah beban pajak penghasilan kini</b>	<b>120.263.880</b>	<b>374.824.292</b>	<b>Total current income tax tax expenses</b>
Dikurangi:			Less:
Pajak dibayar di muka	-	-	Prepaid tax
<b>Kurang bayar pajak penghasilan badan</b>	<b>120.263.880</b>	<b>374.824.292</b>	<b>Underpayment of corporate income tax</b>

Jumlah penghasilan kena pajak Perseroan di atas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan untuk tahun fiskal 2025 dan 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 years 2025 and 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)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 14. PERPAJAKAN (lanjutan)

## 14. TAXATION (continued)

## b. Aset pajak tangguhan, bersih

## b. Deferred tax assets, net

Aset pajak tangguhan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Deferred tax assets for the years ended 31 December 2025 and 2024 is as follows:

2025					
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan/ (dibebankan) ke laba rugi/ Credited/ (charged) to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Saldo akhir/ Ending balance	
Kewajiban imbalan kerja	283.426.440	55.691.900	(36.660.800)	302.457.540	Employee benefit obligations
Penurunan nilai persediaan	226.516.843	(226.516.843)	-	-	Allowance of inventories
Penurunan nilai properti investasi	-	226.516.843	-	226.516.843	Allowance of investment properties
<b>Aset pajak tangguhan, bersih</b>	<b>509.943.283</b>	<b>55.691.900</b>	<b>(36.660.800)</b>	<b>528.974.383</b>	<b>Deferred tax asset, net</b>
2024					
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Saldo akhir/ Ending balance	
Kewajiban imbalan kerja	216.502.220	80.584.240	(13.660.020)	283.426.440	Employee benefit obligations
Penurunan nilai persediaan	-	226.516.843	-	226.516.843	Allowance of inventories
<b>Aset pajak tangguhan, bersih</b>	<b>216.502.220</b>	<b>307.101.083</b>	<b>(13.660.020)</b>	<b>509.943.283</b>	<b>Deferred tax asset, net</b>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 15. PINJAMAN BANK

## 15. 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	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024
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	7.223.000.000	12.881.000.000	Maret/ March 2028	Maret/ March 2028
PEK	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	11.750.000.000	11.750.000.000			Agustus/ August 2028	Agustus/ August 2025
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	450.000.000	450.000.000	5.037.500.000	5.850.000.000		
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	1.417.000.000	2.033.000.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
BEC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	-	12.300.000.000				
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	-	2.100.000.000	-	2.298.000.000	-	Juli/ July 2028
AES	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	-	7.000.000.000	-	883.250.000	-	Juli/ July 2026
Sub-jumlah/ Sub-total					13.677.500.000	23.945.250.000	
<b>Jumlah/ Total</b>					<b>13.677.500.000</b>	<b>23.945.250.000</b>	
Dikurangi/ Less:							
- Bagian jangka pendek/ Current portion					(13.408.500.000)	(22.209.442.982)	
<b>Bagian jangka panjang/ Long-term portion</b>					<b>269.000.000</b>	<b>1.735.807.018</b>	

Fasilitas kredit untuk proyek-proyek perumahan 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 for housing projects are 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 31 Desember 2025 dan 2024, Perseroan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal minimum yang diwajibkan.

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

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**15. PINJAMAN BANK (lanjutan)**

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

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

Pada tanggal 13 Agustus 2025, Perseroan memperoleh perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit untuk proyek PEK.

Perjanjian pinjaman mewajibkan Perseroan untuk memenuhi kewajiban non-finansial berikut:

- a. Menyerahkan laporan triwulan selambat-lambatnya 30 hari dari akhir periode pelaporan;
- b. Menyerahkan laporan keuangan audit paling lambat 180 hari sejak berakhirnya periode laporan keuangan;
- c. Menyerahkan salinan bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") tahunan aset jaminan berupa tanah atau bangunan selama masih dibebani hak tanggungan.

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

Mutasi pinjaman bank adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Pada awal tahun	23.945.250.000	35.649.000.000	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan	14.700.000.000	18.096.000.000	<i>Proceeds</i>
Pembayaran	(24.967.750.000)	(29.799.750.000)	<i>Payments</i>
<b>Pada akhir tahun</b>	<b>13.677.500.000</b>	<b>23.945.250.000</b>	<b><i>At the end of the year</i></b>

**15. BANK LOANS (continued)**

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

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

*On 13 August 2025, the Company obtained an extension of the credit facility term for the PEK project.*

*The loan agreement requires the Company to comply with the following non-financial covenants:*

- a. *Submit quarterly financial reports no later than 30 days after the end of the reporting period;*
- b. *Submit audited financial statements not later than 180 days after the end of the financial reporting date;*
- c. *Submit a copy of the proof of payment of the annual Land and Building Tax ("PBB") for the collateral assets in the form of land or buildings, for as long as such assets remain encumbered with mortgage rights.*

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

*The movements in bank loans are as follows:*

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 16. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA

## 16. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS

Perhitungan kewajiban imbalan kerja telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia pensiun normal dari program pensiun dengan manfaat yang diatur dalam undang-undang.

The calculation for employee benefit obligations has been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefits as stipulated under the law.

Mutasi kewajiban imbalan kerja yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits obligations in the statements of financial position are as follows:

	2025	2024	
Pada awal tahun	1.288.302.000	984.101.000	At beginning of the year
Dibebankan pada laba rugi:			Charges to profit or loss:
- Biaya jasa kini	189.472.000	218.307.000	Current service costs -
- Biaya bunga	90.673.000	72.815.000	Interest cost -
- Biaya jasa lalu	-	90.170.000	Past service cost -
- Pembayaran imbalan	(27.000.000)	(15.000.000)	Payment of benefits -
Diakui pada penghasilan komprehensif lain:			Charges to other comprehensive income:
- Pengukuran kembali dampak yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	98.800.000	(57.880.000)	Remeasurements of - the impact arising from the changes in financial assumption
- Penyesuaian pengalaman	(265.440.000)	(4.211.000)	Plan amendment -
<b>Pada akhir tahun</b>	<b>1.374.807.000</b>	<b>1.288.302.000</b>	<b>At end of the year</b>

Penilaian aktuarial atas kewajiban imbalan kerja dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, dalam laporan aktuaris tanggal 4 Februari 2026 (2024: 18 Februari 2025). Aktuaris menggunakan metode *Projected Unit Credit* dengan menggunakan asumsi-asumsi pokok sebagai berikut:

The actuarial valuation of the employee benefits obligations were prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, independent actuary, on its actuary report dated 4 February 2026 (2024: 18 February 2025). The actuary used the *Projected Unit Credit* method with the following principal assumptions:

	2025	2024	
Tingkat diskonto	6,5%	7,1%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	8,0%	8,0%	Salary increment rate

Sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti terhadap perubahan asumsi aktuarial utama pada 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The sensitivity of the defined benefit obligation to changes in the key principal assumptions as at 31 December 2025 is as follows:

**Dampak terhadap kewajiban imbalan pasti/  
Impact on defined benefit obligation**

	Perubahan asumsi/ Change in assumption	Kenaikan asumsi/ Increase in assumption	Penurunan asumsi/ Decrease in assumption	
Tingkat diskonto	1%	Kenaikan sebesar/ Increase by 9,94%	Penurunan sebesar/ Decrease by 11,28%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji di masa depan	1%	Kenaikan sebesar/ Increase by 12,20%	Penurunan sebesar/ Decrease by 10,87%	Salary growth rate

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**16. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Analisis sensitivitas di atas didasarkan pada perubahan atas asumsi tunggal dengan asumsi lainnya konstan. Pada praktiknya, kecil kemungkinan hal tersebut terjadi, dan perubahan-perubahan dalam beberapa asumsi mungkin saling berhubungan.

Ketika melakukan perhitungan sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti ke asumsi aktuarial yang signifikan, metode yang sama (nilai kini dari kewajiban imbalan pasti yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan) telah diterapkan seperti saat menghitung kewajiban pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan.

Jatuh tempo kewajiban imbalan pasti - bersih yang tidak terdiskontokan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Dalam waktu 12 bulan berikutnya	18.662.000	22.447.000	<i>Within the next 12 months</i>
Antara 1 dan 5 tahun	114.495.000	129.934.000	<i>Between 1 and 5 years</i>
Antara 6 dan 10 tahun	2.749.537.000	300.170.000	<i>Between 6 and 10 years</i>
Di atas 10 tahun	6.736.963.000	12.159.771.000	<i>Beyond 10 years</i>
<b>Jumlah</b>	<b>9.619.657.000</b>	<b>12.612.322.000</b>	<b>Total</b>

Pada 31 Desember 2025, durasi rata-rata tertimbang dari kewajiban imbalan pasti adalah 12,94 tahun (2024: 14,26 tahun).

**16. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS (continued)**

*The above sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated.*

*When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions, the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statements of financial position.*

*The maturity of undiscounted defined benefit obligations - net as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:*

*As at 31 December 2024, the weighted average duration of the defined benefit obligations is 12,94 years (2024: 14,26 years).*

**17. MODAL SAHAM**

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

**17. SHARE CAPITAL**

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

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

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**18. TAMBAHAN MODAL DISETOR****18. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL**

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

The Company's additional paid in capital as at  
31 December 2025 and 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
<b>Jumlah</b>	<b>248.407.611.185</b>	<b>Total</b>

Biaya emisi saham terdiri dari biaya jasa professional  
penunjang sebesar Rp 3.635.720.000, biaya  
pendaftaran Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek  
Indonesia dan Kustodian sebesar Rp 347.515.000,  
dan biaya lain-lain sebesar Rp 181.221.302.

Share issuance costs consist of fees of supporting  
professional amounting to Rp 3,635,720,000,  
registration fees of Financial Services Authority,  
Indonesia Stock Exchange and custodian amounting  
to Rp 347,515,000 and other related cost amounting  
to Rp 181,221,302.

**19. PENDAPATAN****19. REVENUES**

	2025	2024	
Penjualan rumah	68.642.361.600	64.586.885.000	Sales of houses
Lain-lain	413.710.000	431.540.000	Others
<b>Jumlah</b>	<b>69.056.071.600</b>	<b>65.018.425.000</b>	<b>Total</b>

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.

**20. BEBAN POKOK PENDAPATAN****20. COST OF REVENUES**

	2025	2024	
Rumah dan apartemen	46.935.635.967	44.419.019.163	Houses and apartments
Penurunan nilai persediaan (lihat Catatan 7)	-	1.029.622.012	Impairment of inventories (see Note 7)
<b>Jumlah</b>	<b>46.935.635.967</b>	<b>45.448.641.175</b>	<b>Total</b>

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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**21. BEBAN PENJUALAN****21. SELLING EXPENSES**

	2025	2024	
Komisi	1.919.040.875	2.576.411.440	Commissions
Iklan dan promosi	1.335.975.955	1.813.900.756	Advertising and promotion
Beban pajak final	226.072.500	129.721.250	Final tax expenses
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	8.968.000	189.105.000	Others (below than Rp 200 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>3.490.057.330</b>	<b>4.709.138.446</b>	<b>Total</b>

**22. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI****22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2025	2024	
Gaji dan tunjangan	7.617.964.360	11.245.483.002	Salaries and allowances
Jasa tenaga ahli	648.989.230	909.026.459	Professional fees
Penyusutan (lihat Catatan 9)	577.174.757	611.229.354	Depreciation (see Note 9)
Sewa	328.402.733	298.579.480	Lease
Transportasi	288.113.794	414.248.658	Transportations
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	555.799.008	583.694.687	Others (below than Rp 200 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>10.016.443.882</b>	<b>14.062.261.640</b>	<b>Total</b>

**23. LABA PER SAHAM DASAR****23. BASIC EARNINGS PER SHARE**

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

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

	2025	2024	
Laba tahun berjalan	7.650.223.173	5.786.372.626	Profit for the year
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)
<b>Laba per saham dasar</b>	<b>1,04</b>	<b>0,78</b>	<b>Basic earnings per share</b>

**24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI****24. 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 mayoritas/ Majority shareholder	Utang bunga/ Interest payables
Hasti Garna Tasriful Alam	Anggota keluarga dekat pemegang saham/ Close family member of the shareholder	Sewa kantor/ Office lease
Direksi dan Komisaris	Personel manajemen kunci/ Key management personel	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remuneration

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**      **24. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

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

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

	2025	2024	
<b>Akrual</b>			<b>Accruals</b>
Hasti Garna Tasriful Alam	360.000.000	240.000.000	Hasti Garna Tasriful Alam
% terhadap total liabilitas	0,55%	0,30%	% to total liabilities
<b>Utang lain-lain</b>			<b>Other payables</b>
Khufran Hakim Noor	33.722.382.501	33.722.382.501	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	51,22%	42,76%	% to total liabilities

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perseroan dan Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, sepakat untuk mengubah perjanjian pinjaman pemegang saham yang ada menjadi pinjaman wajib konversi (*mandatory convertible loan*) dimana pemegang saham diwajibkan untuk mengkonversikan seluruh utang pokok pinjaman sebesar Rp 96.086.480.967 menjadi saham Perseroan pada saat penawaran saham perdana di Bursa Efek Indonesia.

On 27 March 2023, the Company and Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, agreed to amend the existing shareholder loan agreement into a mandatory convertible loan whereby the shareholder is required to convert all principal loans of Rp 96,086,480,967 into the Company's shares upon the Initial Public Offering at the Indonesia Stock Exchange.

Pembayaran kembali utang bunga pinjaman sebesar Rp 33.722.382.501 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 Rp 33,722,382,501 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.

Pada tanggal 21 Agustus 2023, seluruh pinjaman wajib tersebut telah dikonversikan menjadi 800.725.000 saham kepada Khufran Hakim Noor.

On 21 August 2023, all of the mandatory loans were converted into 800,725,000 shares to Khufran Hakim Noor.

	2025	2024	
<b>Gaji dan tunjangan</b>			<b>Salaries and allowances</b>
Dewan Komisaris	2.972.386.400	1.571.000.000	Board of Commissioners
Direksi	691.000.000	3.341.937.600	Directors
Jumlah gaji dan tunjangan	3.663.386.400	4.912.937.600	Total salaries and allowances
% terhadap beban umum dan administrasi	36,57%	34,94%	% to total general and administrative expenses
<b>Beban sewa</b>			<b>Lease expenses</b>
Hasti Garna Tasriful Alam	120.000.000	120.000.000	Hasti Garna Tasriful Alam
% terhadap beban umum dan administrasi	1,19%	0,85%	% to total general and administrative expenses

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

**25. 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 direviu 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 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.

2) Risiko likuiditas

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

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.

**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 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.

2) Liquidity risk

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

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.

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

2) Risiko likuiditas (lanjutan)

Sehubungan dengan utang lain-lain kepada pihak ketiga terkait pembelian tanah, Perseroan telah melakukan penjadwalan ulang jangka waktu pembayaran menjadi Desember 2027 (lihat Catatan 12). 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.

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

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

**a. Risk management policies (continued)**

2) Liquidity risk (lanjutan)

In relation to the other liabilities to third parties for the land purchases, the Company has rescheduled the repayment terms to December 2027 (see Note 12). 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.

The following table details financial liabilities analysed by maturity as at 31 December 2025 and 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>	
<b>31 Desember 2025</b>					<b>31 December 2025</b>
Utang usaha	2.854.093.816	-	-	2.854.093.816	Trade payables
Utang lain-lain	158.000.000	38.381.318.708	-	38.539.318.708	Other payables
Akrual	1.498.341.337	-	-	1.498.341.337	Accruals
Pinjaman bank	16.615.179.167	2.478.035.000	-	19.093.214.167	Bank loans
<b>Jumlah</b>	<b>21.125.614.320</b>	<b>40.859.353.708</b>	<b>-</b>	<b>61.984.968.028</b>	<b>Total</b>
<b>31 Desember 2024</b>					<b>31 December 2024</b>
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
Akrual	1.881.895.561	-	-	1.881.895.561	Accruals
Pinjaman bank	24.961.963.190	8.196.392.018	-	33.158.355.208	Bank loans
<b>Jumlah</b>	<b>30.886.969.432</b>	<b>49.003.046.586</b>	<b>-</b>	<b>79.890.016.018</b>	<b>Total</b>

Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)  
 Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
 31 Desember 2025 dan 2024  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
 As at and for the years ended  
 31 December 2025 and 2024  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

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 pinjaman bank dan pinjaman pemegang saham dikenakan tingkat suku bunga tetap. Perseroan terus melakukan pemantauan secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

**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, Perseroan 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.

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

**a. Risk management policies (continued)**

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.

**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 optimised 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)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

**25. 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 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

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

	2025	2024	
Pinjaman bank	13.677.500.000	23.945.250.000	Bank loans
Jumlah pinjaman berbunga	13.677.500.000	23.945.250.000	Total interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	398.082.090.333	390.301.887.960	Total equity
<b>Rasio pinjaman terhadap ekuitas</b>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>	<b>Debt to equity ratio</b>

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

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

	2025	2024	
Modal disetor dan ditempatkan	147.514.413.480	147.514.413.480	Issued and fully paid capital
Pinjaman bank	13.677.500.000	23.945.250.000	Bank loans
<b>Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank</b>	<b>10,79</b>	<b>6,16</b>	<b>Paid-in capital to bank loans ratio</b>

**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 pinjaman 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)  
Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2025 dan 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Notes to the financial statements (continued)  
As at and for the years ended  
31 December 2025 and 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 26. 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.

## 26. 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.

## 2025

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	49.100.285.000	19.955.786.600	-	69.056.071.600	Revenues
Beban pokok pendapatan	(32.280.778.950)	(14.654.857.017)	-	(46.935.635.967)	Cost of revenues
Hasil segmen	16.819.506.050	5.300.929.583	-	22.120.435.633	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(1.146.634.625)	(549.476.250)	-	(1.696.110.875)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	(11.810.390.337)	Unallocated operating expenses
<b>Laba operasi</b>	-	-	-	<b>8.613.934.421</b>	<b>Operating profit</b>
Aset segmen	176.386.691.910	217.473.705.172	10.993.332.170	404.853.729.252	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	59.071.121.960	Unallocated segment assets
<b>Jumlah aset</b>	<b>176.386.691.910</b>	<b>217.473.705.172</b>	<b>10.993.332.170</b>	<b>463.924.851.212</b>	<b>Total assets</b>

## 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
<b>Laba operasi</b>	-	-	-	<b>798.383.739</b>	<b>Operating profit</b>
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
<b>Jumlah aset</b>	<b>183.555.759.805</b>	<b>259.697.249.054</b>	<b>6.033.915.653</b>	<b>469.157.564.567</b>	<b>Total assets</b>

**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**Pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir**  
**31 Desember 2025 dan 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**Notes to the financial statements (continued)**  
**As at and for the years ended**  
**31 December 2025 and 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**27. KOMITMEN**

Pada 31 Desember 2025, Perseroan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sejumlah Rp 37.970.707.057 (2024: Rp 29.689.125.619) dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 1 tahun sebesar Rp 120.000.000 (2024: 2 tahun sebesar Rp 240.000.000).

**27. COMMITMENTS**

As at 31 December 2025, the Company has several housing development contracts amounted to Rp 37,970,707,057 (2024: Rp 29,689,125,619) and office lease commitment for a period of 1 years amounted to Rp 120,000,000 (2024: 2 years amounted to Rp 240,000,000).

**28. TRANSAKSI NON-KAS**

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

**28. NON-CASH TRANSACTIONS**

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

	2025	2024	
Penambahan properti investasi melalui pengalihan dari persediaan dan tanah untuk dikembangkan	28.099.552.406	-	<i>Addition of investment properties through transfer from inventories and lands for development</i>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman	2.097.975.451	3.624.765.973	<i>Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost</i>
Penambahan persediaan melalui reklasifikasi dari piutang lain-lain	-	4.828.416.517	<i>Addition of inventories through reclassification from other receivables</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar	-	3.891.568.396	<i>Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation</i>
Penyesuaian nilai wajar utang lain-lain - pihak ketiga jangka panjang	-	2.735.916.650	<i>Fair value adjustment on long-term other payables third parties</i>