

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.

Laporan Keuangan
Untuk periode yang berakhir pada tanggal
pada tanggal 30 September 2025
Tidak Diaudit

*Financial Statements
for the period ended
September 30, 2025
Unaudited*

**DAFTAR ISI /
TABLE OF CONTENTS**

	<u>Halaman / page</u>	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2	<i>Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain	3	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas	4	<i>Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas	5	<i>Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan	6 - 65	<i>Notes to The Financial Statement</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2024**

***DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
ON THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30th, 2025
AND FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31st, 2024***

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / *We the undersigned:*

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Nama / <i>Name</i> | : | Bogat Agus Riyono |
| Alamat kantor / <i>Office Address</i> | : | Jalan Palagan Tentara Pelajar KM 7, Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman. |
| Alamat domisili, sesuai KTP / <i>Domicile as stated in ID card</i> | : | Pogung Baru A-5, RT 018, RW 052, Desa Sinduadi, Mlati. |
| Nomor telepon / <i>Phone Number</i> | : | +62274-883866 |
| Jabatan / <i>Position</i> | : | Direktur Utama / <i>Presiden Director</i> |
| | | |
| 2. Nama / <i>Name</i> | : | Gentina Ratna Octanti |
| Alamat kantor / <i>Office Address</i> | : | Jalan Palagan Tentara Pelajar KM 7, Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman. |
| Alamat domisili, sesuai KTP / <i>Domicile as stated in ID card</i> | : | Villa Candi Gebang A-3, Jetis, RT 006, RW 044, Wedomartani, Ngemplak. |
| Nomor telepon / <i>Phone Number</i> | : | +62274-883866 |
| Jabatan / <i>Position</i> | : | Direktur / <i>Director</i> |

Menyatakan bahwa / *State that:*

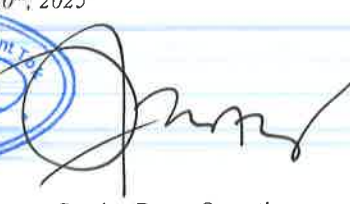
- | | |
|--|---|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan; | 1. <i>Responsible for the preparation and presentation of the financial statements;</i> |
| 2. Laporan Keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku umum di Indonesia; | 2. <i>The financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK);</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information combined in the financial statements is complete and correct;</i> |
| b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. <i>The financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;</i> |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Perusahaan. | 4. <i>Responsible for the Company's internal control system.</i> |
| 5. Bertanggung jawab atas kepatuhan terhadap ketentuan dan peraturan yang berlaku. | 5. <i>Responsible for compliance with the applicable laws and regulations.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

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

Sleman, 30 Oktober 2025 / *October 30th, 2025*

		
Bogat Agus Riyono		Gentina Ratna Octanti
Direktur Utama / <i>President Director</i>		Direktur / <i>Director</i>

A MEMBER OF SARASWANTI GROUP

OFFICE: Mataram City. Jl. Palagan Tentara Pelajar Km 7. Sleman, Yogyakarta 55581, PHONE. +6274-4462345, +62-274-883866,
E-MAIL: swid@saraswanti.com WEBSITE: www.saraswantiproperty.com

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.

Laporan Posisi Keuangan

30 September 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.

Statement of Financial Position

September 30, 2025

(Figures are presented in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2c,2e,4	3.622.636.930	27.308.639.170	Cash on hand and in banks
Piutang usaha pihak ketiga	2c,2f,5	2.797.735.064	3.165.074.575	Trade receivables - third parties
Piutang lain - pihak ketiga	2c,6	53.665.269	53.843.700	Other receivables - third parties
Persediaan	2g,7	204.754.448.206	287.236.957.541	Inventories
Uang muka	8	78.264.864.091	62.967.830.613	Advanced
Biaya dibayar dimuka	2h,9	1.372.410.914	1.122.941.666	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	2q,27a	15.975.252.065	18.070.321.643	Prepaid taxes
Jumlah aset lancar		306.841.012.539	399.925.608.908	Total current assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset pajak tangguhan	2q,27f	2.921.937.820	2.921.937.820	Deferred tax assets
Tanah untuk pengembangan	2i,10	909.318.000	909.318.000	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 99.871.758.832 sampai dengan 30 September 2025	2j,11	159.803.879.604	74.655.561.356	Fixed assets - net off accumulated depreciation of Rp 99.871.758.832 until September 30, 2025
Aset hak-guna	2l,12	824.485.375	880.571.053	Right of use assets
Aset tak berwujud	2k,13	660.822	3.634.575	Intangible assets
Jumlah aset tidak lancar		164.460.281.621	79.371.022.804	Total non-current assets
JUMLAH ASET		471.301.294.160	479.296.631.712	TOTAL ASSETS

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

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

	Catatan/ Notes	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	2c,14	6.153.949.616	9.746.481.008	Trade payable - third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	2c,15b	11.455.507.311	12.665.067.629	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	2c,16	4.920.027.410	5.552.485.121	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	17	17.201.062.308	40.549.088.399	Advance from costumres
Depositi pelanggan	18	4.336.606.284	3.193.955.851	Costumer deposit
Utang pajak	2q,27b	4.261.753.149	8.926.671.436	Tax payables
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	2n,19	27.567.038	148.702.844	Provision for replacement of hotel furniture and equipment, and employees' welfare
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long-term debts
Liabilitas sewa	2l,20	100.626.453	457.816.710	Lease liabilities
Utang bank	2c,21	5.018.749.997	23.618.000.007	Bank loan
Jumlah liabilitas jangka pendek		53.475.849.566	104.858.269.005	Total current liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Long-term debts net of current maturities
Liabilitas sewa	2l,20	562.087.938	661.354.938	Lease liabilities
Utang bank	2c,21	153.400.000.000	133.900.000.000	Bank loan
Liabilitas imbalan pasca kerja	2o,22	610.540.507	610.540.507	Employee benefit liabilities
Jumlah liabilitas jangka panjang		154.572.628.445	135.171.895.445	Total non-current liabilities
JUMLAH LIABILITAS		208.048.478.011	240.030.164.450	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal	23	107.700.384.020	107.700.384.020	Capital stock - par value
Tambahan modal disetor - neto	2r,26	75.357.774.676	75.357.774.676	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lain	24	(84.031.381)	(84.031.381)	Other equity components
Saldo laba:				Retained earnings:
- Ditentukan penggunaannya	25	12.300.000.000	9.300.000.000	Appropriated -
- Belum ditentukan penggunaannya		67.978.688.834	46.992.339.947	Unappropriated -
JUMLAH EKUITAS		263.252.816.149	239.266.467.262	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		471.301.294.160	479.296.631.712	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan./
The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.
Laporan Laba Rugi
dan Penghasilan Komprehensif Lain
Untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.
Statement of Profit or Loss
and Other Comprehensive Income
For the periode ended September 30, 2025
(Figures are presented in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
PENDAPATAN USAHA	2p,28	124.161.881.639	90.904.233.278	REVENUES
BEAN POKOK PENDAPATAN	2p,29	(49.681.944.337)	(29.751.740.008)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		74.479.937.302	61.152.493.270	GROSS PROFIT
Beban penjualan	2p,30	(4.274.045.080)	(4.739.853.914)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p,31	(28.420.344.130)	(29.795.876.212)	General and administrative expenses
Beban pajak final	2p,2q,27c	(1.339.416.563)	(72.045.343)	Final tax expenses
LABA USAHA		40.446.131.529	26.544.717.801	OPERATING PROFIT
PENDAPATAN DAN BEBAN LAIN-LAIN				INCOME AND OTHER EXPENSES
Pendapatan bunga	2p	91.292.898	142.599.200	Interest income
Pendapatan lain-lain	2p,32a	198.172.640	69.391.263	Other income
Beban keuangan	2p	(1.933.193.360)	(2.822.650.603)	Finance expenses
Beban lain-lain	2p,32b	(7.009.482.115)	(8.868.447.200)	Other expenses
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		31.792.921.592	15.065.610.461	PROFIT BEFORE INCOME TAX
MANFAAT (BEAN) PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)
Pajak kini	2q,27d	(2.748.744.680)	(4.787.299.701)	Current tax
Pajak tangguhan	2q,27f	-	-	Deferred tax
LABA TAHUN BERJALAN		29.044.176.912	10.278.310.760	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	24	-	-	Actuarial gain (loss) of defined benefit plan
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	24	-	-	Income tax of actuarial gain (loss) of defined benefit plan
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		29.044.176.912	10.278.310.760	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA PER SAHAM	2s,33	5,39	1,91	EARNINGS PER SHARE

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.
The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.
Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.
Statements of Changes in Equity
For the periode ended September 30, 2025
(Figures are presented in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity							
Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor - neto/ Additional paid-in capital - net	Komponen ekuitas lain/ Other equity components	Saldo laba / Retained earnings		Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated		
Saldo per 1 Januari 2024	107.700.184.020	75.355.474.676	(206.506.561)	3.000.000.000	40.551.698.863	226.400.850.998	Balance as of January 1, 2024
Penambahan modal saham melalui Pelaksanaan Waran Seri I	23 200.000	-	-	-	-	200.000	Share capital issuance from Series I Warrants
Agio saham	26 -	2.300.000	-	-	-	2.300.000	Share premium
Dividen	25 -	-	-	-	(5.888.960.697)	(5.888.960.697)	Share premium
Pembentukan dana cadangan	25 -	-	-	6.300.000.000	(6.300.000.000)	-	Establishment of reserve funds
Laba netto tahun berjalan	-	-	-	-	10.278.310.760	10.278.310.760	Net profit for the year
Saldo 30 September 2024	107.700.384.020	75.357.774.676	(206.506.561)	9.300.000.000	38.641.048.926	230.792.701.061	Balance as of September 30, 2024
Laba netto tahun berjalan	-	-	-	-	8.351.291.021	8.351.291.021	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain	24 -	-	122.475.180	-	-	122.475.180	Other comprehensive income
Saldo 31 Desember 2024	107.700.384.020	75.357.774.676	(84.031.381)	9.300.000.000	46.992.339.947	239.266.467.262	Balance as of 31 December 2024
Dividen	25 -	-	-	-	(5.057.828.025)	(5.057.828.025)	Dividend
Pembentukan dana cadangan	25 -	-	-	3.000.000.000	(3.000.000.000)	-	Establishment of reserve funds
Laba netto tahun berjalan	-	-	-	-	29.044.176.912	29.044.176.912	Net profit for the year
Saldo per 30 September 2025	107.700.384.020	75.357.774.676	(84.031.381)	12.300.000.000	67.978.688.834	263.252.816.149	Balance as of September 30, 2025

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan. /
The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

	Catatan/ Notes	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		101.114.285.176	108.536.795.809	Cash received from costumers
Pembayaran kas pada pemasok		(76.363.490.714)	(133.158.494.969)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(12.096.115.990)	(14.085.271.075)	Cash paid to employees
Pembayaran pajak		(7.247.700.465)	(12.764.213.253)	Taxes paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan		(1.568.887.220)	(2.587.137.601)	Interest paid
Penerimaan (pembayaran) lainnya		(74.662.169)	(23.231.573)	Other receipts (payment)
Kas bersih yang diperoleh dari				Net cash flows provided by
(digunakan untuk) aktivitas operasi		3.763.428.618	(54.081.552.662)	(used in) operating activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	11	(8.040.750.425)	(2.828.377.707)	Acquisition of fixed assets
Uang muka pembelian tanah	8	(14.795.145.138)	(24.426.008.020)	Advance payment for land purchases
Kas bersih yang digunakan untuk				Net cash flows used in
aktivitas investasi		(22.835.895.563)	(27.254.385.727)	investing activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Penerbitan saham dengan waran	23,26	-	2.500.000	Issuance of shares with warrant
Pembayaran dividen	25	(5.057.828.025)	(5.888.960.697)	Payment for dividend
Perolehan pinjaman bank jangka panjang	21	19.500.000.001	164.000.000.000	Proceeds from long -term bank loan
Pembayaran utang bank jangka panjang	21	(18.599.250.011)	(94.130.000.000)	Payment for long-term bank loan
Pembayaran liabilitas sewa	20	(456.457.257)	(612.635.998)	Payment for lease liabilities
Kas bersih yang diperoleh dari				Net cash flows provided by
(digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(4.613.535.292)	63.370.903.305	(used in) financing activities
PENURUNAN NETO				DECREASE IN
KAS DAN SETARA KAS		(23.686.002.237)	(17.965.035.084)	CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS				CASH AND CASH EQUIVALENTS
AWAL TAHUN		27.308.639.170	40.717.487.276	AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS				CASH AND CASH EQUIVALENTS
AKHIR TAHUN	4	3.622.636.933	22.752.452.192	AT END OF THE YEAR

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Saraswanti Indoland Development Tbk. (selanjutnya disebut Perusahaan) didirikan pada tanggal 2 Agustus 2010 berdasarkan Akta Notaris Ismaryani, S.H., M.Kn., nomor 01. Akta pendirian Perusahaan disetujui oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU41610.AH.01.01.Tahun 2010. Perusahaan bertempat kedudukan di Jl. Kaliurang km 6,5 RT 06 RW 49 Ruko Kentungan D.43 Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 3 tanggal 13 Juni 2025 oleh Notaris Lucky Suryo Wicaksono, S.H, M.Kn, M.H, untuk melakukan perubahan susunan direksi. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah dilaporkan ke Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0298857 Tahun 2025 tanggal 16 Juni 2025.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran dasar Perusahaan, kegiatan utama Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pengembang (*developer*) pemborong (*general contractor*). Perusahaan adalah pemilik hotel The Alana Yogyakarta, Innside by Melia Yogyakarta dan Apartemen Mataram City.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2011.

Perusahaan berdomisili di Indonesia, dengan kantor *head office* terdaftar di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

b. Penawaran Umum Perdana Saham

Pada tanggal 30 Juni 2022, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 340.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan OJK No. S-110/D.04/2022 tanggal 30 Juni 2022. Pada tanggal 7 Juli 2022 Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp 200 (Rupiah penuh) per saham.

c. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan pengurus Perusahaan sebagaimana tercantum dalam akta Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dengan notaris Lucky Suryo Wicaksono, SF, MKN, MH nomor 3 tanggal 13 Juni 2025 secara struktural organisasi pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 September 30, 2025
Dewan Komisaris:	
Komisaris Utama	Noegroho Hari Hardono
Komisaris	Ir. Yahya Taufik
Komisaris Independen	Roossusetyo
Dewan Direksi:	
Direktur Utama	Bogat Agus Riyono
Direktur	Gentina Ratna Octanti
Direktur	Muhammad Aflian Ramadhan
Direktur	-
Direktur	Samsul Hadi

I. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Saraswanti Indoland Development Tbk. ("the Company") was established on August 2, 2010 based on the Deed of Notary Ismaryani, S.H., M.Kn., number : 01. The deed of establishment of the Company was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No.AHU41610.AH.01.01.Year 2010. The company is domiciled on Jl. Kaliurang km 6.5 RT 06 RW 49 Ruko Kentungan D.43 Condongcatur, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta.

The Company's Articles of Association have been amended several times. The latest amendment based on Notarial Deed No. 3 dated June 13, 2025 by Notary Lucky Suryo Wicaksono, S.H, M.Kn, M.H, to amend the composition of the board directors. The amendments to the Articles of Association have been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-AH.01.09-0298857 Year 2025 on June 16, 2025.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's main activities are engaged in developer and general contractor. The company is the owner of The Alana Yogyakarta hotel, Inside by Melia Yogyakarta and Mataram City Apartments.

The Company started its commercial operations in 2011.

The Company is domiciled in Indonesia, with a registered head office at Jl. KM7 Student Army Center, Sariharjo Village, Ngaglik District, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province.

b. Public Offering of Shares

On June 30, 2022, the Financial Services Authority (OJK) issued a Notification Letter on the Effectiveness of the Registration Statement in connection with the Company's Initial Public Offering of 340,000,000 shares, in accordance with OJK Decree No. S-110/D.04/2022 dated 30 June 2022. On 7 July 2022, the company began listing its shares on the Indonesia Stock Exchange with an initial offering price of Rp 200 (full amount) per share.

c. Boards of Commissioners and Directors

The composition of the management of the Company as stated in the Deed of Decision of the Annual General Meeting of Shareholders with notary Lucky Suryo Wicaksono, SH, MKN, MH number 03 dated June 13, 2025, structurally organizational as of September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

31 Desember 2024 December 31, 2024	
Noegroho Hari Hardono	Board of Commissioners:
Ir. Yahya Taufik	President Commissioner
Roossusetyo	Commissioner
	Independent Commissioner
Bogat Agus Riyono	Board of Directors:
Gentina Ratna Octanti	President Director
Yohanes Indro Laksono, SH	Director
-	Director
Agung Cucun Setiawan	Director

1. UMUM (lanjutan)

c. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, jumlah karyawan tetap Perusahaan masing-masing adalah 21 dan 20 karyawan.

d. Sekretaris Perusahaan

Untuk memenuhi POJK No.35 dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No.Kep 00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Perubahan Peraturan No. I-A., Perusahaan telah menunjuk Maria Evarisma Wulandari sebagai Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 002/SID/Dir/II/2025 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan tanggal 24 Februari 2025.

e. Komite Audit

Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No.55, Perusahaan telah memenuhi ketentuan tersebut dengan telah dibentuk suatu komite audit serta menyetujui penetapan Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No.002/SID/Dekom/II/2022 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Audit Perusahaan tanggal 24 Februari 2022.

Terdapat perubahan susunan keanggotaan Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No.006/DEKOM/SWID/V/2025 tanggal 27 Mei 2025.

Susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut :

	30 September 2025 September 30, 2025
Komite Audit	
Ketua	Roossusetyo
Anggota	Bambang Takri Subarkah
Anggota	Ade Irma Hidayah

f. Unit Audit Internal

Sesuai dengan POJK No.56, maka Perusahaan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku berdasarkan Surat Keputusan Direksi tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Unit Audit Internal Perusahaan No. 004/DIR/SWID/III/2023 tanggal 31 Maret 2023 dan telah mengangkat Christopher Benny Hutagaol sebagai Kepala Unit Audit Internal.

g. Penyelesaian laporan keuangan

Laporan keuangan Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 diotorisasi Direksi Perusahaan untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2025. Direksi Perusahaan bertanggung jawab penuh atas penyusunan, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan, proses akuntansi dan sistem pengendalian intern Perusahaan.

I. GENERAL (continued)

c. Boards of Commissioners and Directors (continued)

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company have a total of 21 and 20 employees, respectively.

d. Corporate Secretary

For complying with POJK No.35 and the Decision of the Directors of PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001 / BEI / 01-2014 dated January 20, 2014 concerning Amendment to Regulation No. I-A., The Company has appointed Maria Evarisma Wulandari as the Corporate Secretary based on Directors Decree No. 002/SID/Dir/II/2025 concerning Appointment of Corporate Secretary on February 24, 2025.

e. Audit Committee

In order to comply with POJK No.55 requirements, the Company has complied with these provisions by forming an audit committee and approved the establishment of the Audit Committee Charter based on the Decree of the Board of Commissioners No.002/SID/Dekom/II/2022 regarding the Appointment of Chairpersons and Committee Members dated February 24, 2022.

There was a change in the composition of the Audit Committee membership based on the Decree of the Board of Commissioners No.

The composition of the Company's Audit Committee are as follows :

	31 Desember 2024 December 31, 2024	Audit Committee
	Roossusetyo	Chairman
	Bambang Takri Subarkah	Member
	Hari Kusuma Satria Negara	Member

f. Internal Audit Unit

In accordance with POJK No.56, the Company has established an Internal Audit Unit in accordance with the applicable rules and regulations based on the Decree of the Board of Directors concerning the Dismissal and Appointment of Members of the Company's Internal Audit Unit No. 004/DIR/SWID/III/2023 dated March 31, 2023 and has appointed Christopher Benny Hutagaol as Head of Internal Audit Unit.

g. Completion of the financial statements

The Company's financial statements as of September 30, 2025 were authorized by the Board of Directors of the Company to be issued on October 30, 2025 . The Board of Directors of the Company is fully responsible for the preparation, presentation and disclosure of the financial statements, accounting process and the Company's internal control system.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Ikhtisar kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perusahaan yang mempengaruhi penentuan posisi keuangan dan hasil utama, dijelaskan dibawah ini.

a. Dasar penyusunan laporan keuangan

Laporan keuangan disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Pedoman Penyajian Laporan Keuangan" yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

a. Dasar penyusunan laporan keuangan

Kebijakan akuntansi telah diterapkan konsisten untuk laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, kecuali di bawah ini dinyatakan lain sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan. Laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

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

b. Informasi segmen

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Perusahaan yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

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

Segmen operasi adalah komponen dari Perusahaan yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban, termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain Perusahaan, dimana hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh pengambil keputusan utama dalam operasional Perusahaan untuk membuat keputusan mengenai sumber daya yang akan dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya, serta tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan. Hasil segmen yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional Perusahaan meliputi komponen-komponen yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen, dan komponen-komponen yang dapat dialokasikan dengan dasar yang wajar.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

Significant accounting policies adopted by the Company that affect the determination of financial position and the main result, described as below.

a. Basis of preparation of the financial statements

The financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("FAS"), which comprise the Statement and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board ("FASB") of the Institute of Indonesian Chartered Accountants and Regulation No. VIII.G.7 regarding "Financial Statements Presentation Guidelines" issued by Financial Services Authority ("OJK").

a. Basis of preparation of the financial statements

The accounting policies have been applied consistently to the financial statements for period ended September 30, 2025 and December 31, 2024 unless otherwise stated in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

The financial statements have been prepared in accordance with SFAS 201: Presentation of Financial Statements. The financial statements, except statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

The statement of cash flows, which has been prepared using the direct method, presents cash receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

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

b. Segment information

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged either in providing certain products and services (business segment), or in providing products and services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-the Company balances and intra-the Company transactions are eliminated.

An operating segment is a component of the Company that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses, including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Company's other components, whose operating results are reviewed regularly by the Company's chief operating decision-maker to make the decision about resources allocated to the segment and assess its performance, and for which discrete financial information is available. Segment results that are reported to the Company's chief operating decision maker include items directly attributable to a segment, as well as those that can be allocated on a reasonable basis.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan

i. Aset keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo dan aset keuangan tersedia untuk dijual. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, akan dievaluasi kembali setiap akhir tahun keuangan.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar. Dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan dan kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian secara reguler) diakui pada tanggal perdagangan, seperti tanggal perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Aset keuangan Perusahaan mencakup kas dan bank, piutang usaha dan lain-lain, dan uang jaminan, yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran setelah pengakuan awal dari aset keuangan tergantung pada klasifikasi sebagai berikut:

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode tingkat bunga efektif. Laba atau rugi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

ii. Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau derivatif yang telah ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif, jika sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments

i. Financial assets

Initial recognition

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. the Company determine the classification of its financial assets at initial recognition and, where allowed and appropriate, re-evaluates this designation at each financial year-end.

At initial recognition, financial assets are recognized at fair value. In the case of investments not measured at fair value through profit or loss, fair value is determined with directly attributable transaction costs.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way purchases) are recognized on the trade date, i.e., the date that the companies commit to purchase or sell the assets.

the Company financial assets include cash and bank, trade and other receivables, and other non-current assets - security deposit, which are classified as loans and receivables.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows:

- Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest rate method. Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

ii. Financial liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss, financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. the Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengakuan awal (lanjutan)

Saat pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan mencakup utang jangka pendek, utang usaha dan lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, utang pihak berelasi dan utang jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasi sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang dikenakan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Laba atau rugi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasinya.

iii. Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak yang berkekuatan hukum berarti:

- a) Tidak terdapat kontinjensi di masa yang akan datang, dan
- b) Hak yang berkekuatan hukum pada kondisi-kondisi berikut ini:
 - i) kegiatan bisnis normal;
 - ii) kondisi kegagalan usaha; dan
 - iii) kondisi gagal bayar atau bangkrut.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

Initial recognition (continued)

Financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, net of directly attributable transaction costs.

the Company's financial liabilities include short-term loans, trade and other payables, accrued expenses, due to related parties and long-term debts which are classified as financial liabilities measured at amortized cost.

Subsequent measurement

The measurement of financial liabilities depends on their classification as follows:

- Financial liabilities measured at amortized cost

After initial recognition, interest-bearing financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the liabilities are derecognized as well as through the amortization process.

iii. Offsetting of financial instruments

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

This means that the right to set off:

- a) must not be contingent on a future event, and
- b) must be legally enforceable in all of the following circumstances:
 - i) the normal course of the business;
 - ii) the event of default; and
 - iii) the event of insolvency of bankruptcy.

Income and expenses are presented on a net basis only when permitted by accounting standards.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

iv. Nilai wajar instrumen keuangan

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

- Di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut, atau
- Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset dan liabilitas tersebut

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

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

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini, berdasarkan tingkatan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

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

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir tahun pelaporan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

iv. Fair value of financial instruments

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

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

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

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

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

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

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

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

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

iv. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

Untuk tujuan penentuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan menentukan kelompok aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risiko dari aset dan liabilitas dan level dari hirarki nilai wajar yang dijelaskan di atas.

v. Biaya perolehan yang diamortisasi dari instrumen keuangan

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskonto pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta fee yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

vi. Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode laporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut ("peristiwa yang merugikan"), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

iv. Fair value of financial instruments (continued)

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

v. Amortized cost of financial instruments

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment losses and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on the acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

vi. Impairment of financial assets

the Company assess at each reporting period whether there is any objective evidence that a financial asset or the Company of financial assets is impaired.

At each reporting date, the Company assess whether there is any objective evidence that a financial asset or a the Company of financial assets is impaired. A financial asset or the Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that have occurred after the initial recognition of the asset (an incurred "loss event") and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the Company of financial assets that can be reliably estimated.

Evidence of impairment may include indications that the debtors or the Company of debtors are experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and when observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

vi. Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan terlebih dahulu menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual. Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan kerugian penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Perusahaan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

vi. Impairment of financial assets (continued)

- Financial assets carried at amortized cost

For loans and receivables carried at amortized cost, the Company first assess whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant. If the Company determine that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a Company and its subsidiaries of financial assets with similar credit risk characteristics and collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a loan has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.

The carrying amount of the financial asset is reduced through the use of an allowance for impairment losses account and the amount of the loss is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset. Loans and receivables, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Company.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

vi. Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan kerugian penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba atau rugi.

vii. Penghentian pengakuan aset dan kewajiban keuangan

Aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan (atau, apabila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis) terjadi bila: (1) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau (2) Perusahaan memindahkan hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan salah satu diantara (a) Perusahaan secara substansial memindahkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) Perusahaan secara substansial tidak memindahkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah memindahkan pengendalian atas aset tersebut.

Ketika Perusahaan mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan, maka Perusahaan mengevaluasi sejauh mana tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut. Jika Perusahaan tidak mentransfer maupun tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka aset keuangannya diakui oleh Perusahaan sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai aset yang ditransfer dan jumlah maksimum pembayaran yang mungkin harus dibayar kembali oleh Perusahaan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

vi. Impairment of financial assets (continued)

If, in a subsequent year, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment losses are increased or reduced by adjusting the allowance for impairment losses account. If a future write off is later recovered, the recovery is recognized in the profit or loss.

vii. Derecognition of financial assets and liabilities

Financial assets

A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of the Company of similar financial assets) is derecognized when: (1) the rights to receive cash flows from the asset have expired; or (2) the Company have transferred their rights to receive cash flows from the asset or have assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement; and either (a) the Company have transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Company have neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but have transferred control of the asset.

When the Company have transferred its rights to receive cash flows from a financial asset or have entered into a pass-through arrangement, it evaluates if and to what extent it has retained the risks and rewards of the financial asset ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset nor transferred control over the financial asset, the financial asset is recognized to the extent of the Company continuing involvement in the financial asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset, is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration received that the Company could be required to repay.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

vii. Penghentian pengakuan aset dan kewajiban keuangan
(lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan liabilitas baru yang ditanggung dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laba rugi.

Liabilitas keuangan

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

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

d. Transaksi dengan pihak berelasi

Sesuai dengan PSAK No.224 tentang "Pengungkapan pihak-pihak yang berelasi", yang dimaksud dengan pihak yang berelasi adalah orang atau entitas yang berelasi dengan entitas pelapor sebagai berikut:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Perusahaan, jika:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
 - (iii) merupakan personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk dari Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari Perusahaan yang sama.
 - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari Perusahaan (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Perusahaan, yang mana Perusahaan adalah anggotanya).
 - (iii) entitas dan Perusahaan adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - (iv) Perusahaan adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

vii. Derecognition of financial assets and liabilities
(continued)

Financial assets (continued)

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the carrying amount and the sum of (i) the consideration received, including any new assets obtained less any new liabilities assumed and (ii) any cumulative gain or loss which has been recognized directly in the equity, is recognized in profit or loss.

Financial liabilities

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

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

d. Transactions with related parties

In accordance with SFAS No.224 on "Related Party Disclosures", the related parties are persons or entities related to the reporting entity as follows:

- a. A person or a close member of that person's family is related to the Company, if that person:
 - (i) has control or joint control over the Company;
 - (ii) has significant influence over the Company; or
 - (iii) is a member of the key management personnel of the Company or of the parent entity of the Company.
- b. An entity is related to the Company if any of the following conditions apply:
 - (i) the entity and the Company are members of the same Company.
 - (ii) one entity is an associate or joint venture of the Company (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the Company is a member).
 - (iii) both entity and the Company are joint ventures of the same third party.
 - (iv) the Company is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

d. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

- (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.
- (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.
- (vii) orang yang teridentifikasi dalam huruf a (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas induk dari entitas.

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

e. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas meliputi saldo kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh temponya tiga bulan atau kurang dan tidak dijaminkan, serta tidak dibatasi penggunaannya.

f. Piutang usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih. Perusahaan melakukan penyisihan piutang ragu-ragu jika ada ditentukan berdasarkan penelaahan oleh manajemen atas keadaan akun masing-masing pelanggan pada akhir periode.

g. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estate serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

d. Transactions with related parties (continued)

- (v) the entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the Company or an entity related to the Company.
- (vi) the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in point a.
- (vii) a person identified in point a (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

e. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, in bank and time deposits with maturities of three months or less that are not collateralized and are not restricted in use.

f. Trade receivables

Trade receivables are recorded at net the Company has provided and allowance for doubtful account which is made based on review of collectability individual outstanding amount at end of year.

g. Inventories

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

The cost of land for development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.

The cost of land for development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to building available for sale when the construction is substantially completed.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

g. Persediaan (lanjutan)

Biaya perolehan jasa konstruksi meliputi biaya yang langsung berhubungan dengan proyek dan biaya pinjaman serta dipindahkan pada aset bangunan jasa konstruksi pada saat selesai dibangun dan siap diserahkan pada pemilik.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

h. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

i. Tanah untuk pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya praperolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai. Biaya perolehan tanah yang dimaksud mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, mencakup, tetapi tidak terbatas sebagai berikut:

- biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
- biaya gambar topografi;
- biaya pembuatan cetak biru (*master plan*) ;
- biaya pengurusan dokumen hukum dan pengamanan aset;
- bea balik nama, komisi untuk perantara;
- imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi, dan lain-lain;
- biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntukan bangunan.

j. Aset tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

g. Inventories (continued)

The acquisition cost of construction services includes the costs directly related to the project and the cost of borrowing, and transferred to the asset at the time of the building construction is completed and ready to be submitted to the owner.

Borrowing costs related to development activities are capitalized to development projects. Capitalization discontinued when the development project is substantially ready for their intended use or development activities postponed or suspended in a considerable period of time.

h. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the years benefited using the straight-line method.

i. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land undeveloped, pre-acquisition costs and land acquisition costs, transferred to land under development when land development will begin. The cost of land in question cover the purchase of land area, including all costs directly resulting in the ground ready to be used in accordance with its intended purpose, including, but not limited to the following:

- land acquisition costs, including the cost of the building (which is not to be used as a building), plants, and others who are on the land;
- Cost topographic image;
- Masterplan cost;
- Legal document processing cost and asset security;
- Transfer of rights, commission for intermediaries;
- in exchange for professional services such as environmentalists, land experts, lawyers, construction, etc.
- development of land costs including the cost of razing buildings.

j. Fixed assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

j. Aset tetap (lanjutan)

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Aset tetap	Masa manfaat / Useful life	Fixed asset
Bangunan	20 tahun / years	Buildings
Kendaraan	4 tahun / years	Vehicles
Peralatan kantor	4 tahun / years	Office equipment

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direview, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) ketika tanah pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun Aset tetap. Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah dalam bentuk HGB ditangguhkan dan diamortisasi sesuai umur hukum hak atas tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

j. Fixed assets (continued)

Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.

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

Land is stated at cost and is not depreciated.

Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the land rights or economic life of the land, whichever period is shorter.

Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset or investment property account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the year the asset is derecognized.

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

The costs incurred in order to acquire legal rights over land in the form of The Right Build (TRB) certificates upon acquisition of land is recognized as part of the acquisition cost of the land in Fixed assets and is not amortized. Costs incurred in connection with the extension or renewal of the HGB are deferred and amortized throughout the validity period of the legal rights and presented as part of "Other non-current financial assets" in the statement of financial position.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

k. Aset tak berwujud

Aset tak berwujud yang dibeli, yang terdiri dari lisensi piranti lunak komputer, mempunyai masa manfaat yang terbatas, dan diukur pada harga perolehannya dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi penurunan nilai. Amortisasi diakui dalam laba rugi dengan metode garis lurus sepanjang taksiran masa manfaat 2 sampai 4 tahun, sejak bulan dimana aset tak berwujud tersebut siap untuk digunakan.

l. Sewa

Perusahaan menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Perusahaan sebagai lessee

Perusahaan menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Perusahaan mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset Hak - Guna

Perusahaan mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan).

Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Perusahaan pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Liabilitas Sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Perusahaan mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Perusahaan, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Perusahaan melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

k. Intangible assets

Purchased intangible assets, which comprise computer software licenses, have finite useful lives, and are measured at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. Amortization is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of 2 to 4 years, from the month they are available for use.

l. Leases

the Company assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

Company as a lessee

the Company applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. the Company recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.

Right of use assets

the Company recognizes the right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use).

Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

If the ownership of the leased asset transfers to the Company at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

Lease Liabilities

At the commencement date of the lease, the Company recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Company and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Company exercising the option to terminate.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

l. Sewa (lanjutan)

Liabilitas Sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa Jangka Pendek dan Sewa Aset Bernilai Rendah

Perusahaan menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Perusahaan sebagai Lessor

Sewa di mana Perusahaan tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

m. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Perusahaan menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

l. Leases (continued)

Lease Liabilities (continued)

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Company uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities are increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities are remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term Leases and Leases of Low-value Assets

the Company applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term.

Short-term Leases and Leases of Low-value Assets

Leases in which the Company does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

m. Impairment of Non-Financial Asset Values

The Company assess at each end of the reporting period, whether there is any indication that an asset may be impaired. If such indication exists, the recoverable amount shall be estimated for the individual asset. If it is not possible to estimate the recoverable amount of the individual asset, the Company determine the recoverable amount of the Cash Generating Unit (CGU) to which the asset belongs (the asset's of CGU).

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

m. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan (lanjutan)

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi sebagai "Rugi Penurunan Nilai". Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Penilaian dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi tersebut ada, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut diakui sebagai laba rugi, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

n. Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan (*service charge*) hotel pada operasi periode berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

m. Impairment of Non-Financial Asset Values (continued)

An asset's (either an individual asset or CGU) recoverable amount is the higher of the assets fair value less costs to sell and its value in use. Where the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss as "Impairment Losses". In assessing the value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Impairment losses, if any, are recognized in profit or loss under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount, is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss is recognized.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. Reversal of an impairment loss is recognized in profit or loss. After such a reversal is recognized in profit or loss, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

n. Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment and Employees' Welfare

Provision for replacement of hotel's operation equipment and employees, welfare is based on a certain percentage of the hotel's revenues of service charge for current period operation. Replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare are recorded as a reduction of the provision account.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

o. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

Imbalan pasca-kerja

Perusahaan menghitung dan mencatat imbalan pasca-kerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 219, "Imbalan Kerja". Penyisihan atas imbalan pascakerja dihitung dengan menggunakan metode penilaian aktuarial projected-unit-credit.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i) ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; atau
- ii) ketika Perusahaan mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Perusahaan mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

- i) biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (*curtailment*) tidak rutin dan
- ii) beban atau penghasilan bunga neto.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Perusahaan menerapkan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Perusahaan mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

o. Employee's Benefits

Short-term employee benefits

The Company recognize short-term employee benefits liability when services are rendered and the compensation for such services are to be paid within twelve months after the rendering of such services.

Post-employment benefits

The Company provide post-employment benefits to its employees in conformity with the requirements of Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 and SFAS No. 219 "Employee Benefits". The provision for post-employment benefits is determined using the projected-unit-credit actuarial valuation method.

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period in which they occur. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- i) the date of the plan amendment or curtailment; or
- ii) the date the Company recognized related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Company recognized the following changes in the net defined benefit obligation in the statement of profit or loss and other comprehensive income:

- i) service costs comprising current service costs, past-service cost, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, and
- ii) net interest expense or income.

p. Revenue and expense recognition

Revenue from contracts with customers

the Company has adopted SFAS 115: Revenue from Contracts with Customers. the Company requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. Identify contract(s) with customers;
2. Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promised in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.
3. 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 customer.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

3. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diterahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Perusahaan bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan apartemen sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Perusahaan secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai uang muka pelanggan.

q. Perpajakan

Perusahaan telah menerapkan secara retrospektif PSAK 212 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan".

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 212 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 212. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Revenue and expense recognition (continued)

3. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. The allocation of the transaction price to each performance obligation is based on a relatively estimated stand-alone selling price based on expected cost plus a margin;
5. Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

the Company is in the business of providing sales of houses, shops and other similar properties including land plots, etc. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for those goods or services. the Company have generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers is recognized as customer's downpayment.

q. Taxation

the Company have adopted SFAS 212 (Revised 2014), "Income Tax".

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on SFAS 212 above, final tax excluded from this SFAS 212. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised SFAS, the Company has decided to present all of the final tax arising from sales of shops, apartment and interest income from bank and time deposits as a separate line item.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

q. Perpajakan (lanjutan)

Pajak final (lanjutan)

Perbedaan nilai tercatat antara aset dan liabilitas yang terkait pajak penghasilan final dan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan. Perbedaan antara pajak penghasilan final yang dibayarkan dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani Peraturan Pemerintah No. 34/2016 (PP No.34/2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

Pajak penghasilan tidak final

Perusahaan memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan pajak masa depan atas pemulihan di masa depan (penyelesaian) dari jumlah tercatat aset (liabilitas) yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi-transaksi serta peristiwa lain yang terjadi dalam periode berjalan yang diakui dalam laporan keuangan.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan, di negara dimana Perusahaan beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi dimana relevan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

q. Taxation (continued)

Final tax (continued)

The differences between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current tax expense related to income subject to final income tax is recognized in proportion to total income during the current year for accounting purposes. The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the statement of comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to a final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

Non-final income tax

the Company account for the current income tax and income tax future recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the statement of financial position; and transactions and other events of the current period that are recognized in the financial statements.

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Company operate and generates taxable income.

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, to be presented as part of "Tax Expense" in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

q. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

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

Koreksi atas liabilitas pajak diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima, atau apabila diajukan keberatan dan atau banding, maka koreksi diakui pada saat keputusan atas keberatan dan atau banding tersebut diterima.

Pajak tangguhan

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

Aset pajak tangguhan direviu pada setiap tanggal pelaporan dan jika diperlukan, dilakukan penyesuaian pada tanggal tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan di laporan posisi keuangan atas dasar saling hapus (offset), kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai penyajian aset dan liabilitas pajak kini masing-masing entitas tersebut.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

r. Aset dan liabilitas pengampunan pajak

Perusahaan telah menerapkan PSAK No.370 yang memberikan dua kriteria opsi terkait pencatatan, penyajian dan pengakuan dalam laporan keuangan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

q. Taxation (continued)

Current tax (continued)

The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter (SKP) are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit or loss and other comprehensive income, unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.

Amendments to taxation obligations are recorded when an assessment is received or, if objection and or appeal are applied, when the results of the objection and or appeal have been determined.

Deferred tax

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

Deferred tax assets are reviewed at every reporting date and adjusted as appropriate at such date.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the statement of financial position, except for different legal entities, in the same manner the current tax assets and liabilities are presented.

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the statement of financial position date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are credited or charged to current year operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

r. Tax amnesty assets and liabilities

the Company have applied SFAS No.370, which provides two options criteria related to the recording, presentation and disclosures in the financial statements.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

r. Aset dan liabilitas pengampunan pajak (lanjutan)

- Perusahaan mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai perolehan yang dilaporkan dalam surat keterangan pengampunan pajak.
- Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak dicatat sebagai tambahan modal disetor.
- Beban pajak yang dibayarkan sebagai uang tebusan dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.
- Pengukuran atas aset dan liabilitas setelah pengakuan awal mengacu pada PSAK yang relevan dan dapat diukur kembali ke nilai wajar tetapi tidak diharuskan.
- Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas pengampunan pajak secara terpisah dari akun lainnya tetapi menyediakan opsi untuk mereklasifikasi ke akun-akun tertentu jika memenuhi persyaratan tertentu berdasarkan PSAK No.370.

Opsi kedua memberikan opsi untuk mengikuti PSAK lain yang relevan dan bersifat retrospektif.

Perusahaan telah memilih untuk menggunakan opsi pertama dan berlaku secara prospektif.

s. Laba (rugi) per saham dasar

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham beredar selama periode yang bersangkutan.

Jumlah rata-rata tertimbang lembar saham beredar yang digunakan sebagai pembagi dalam menghitung laba (rugi) per saham dasar pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar 5.385.019.201 dan 5.385.019.201 lembar saham.

Laba (rugi) per saham dilusian memiliki jumlah yang sama dengan laba (rugi) per saham dasar dikarenakan tidak adanya efek yang berpotensi dilutif.

t. Perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) telah menerbitkan amandemen dan interpretasi yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2024 sebagai berikut:

- Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia ("KSPKI") dan perubahan nomor PSAK dan ISAK dalam Standar Akuntansi Keuangan Indonesia (sebelumnya Standar Akuntansi Keuangan), berlaku efektif tanggal 1 Januari 2024. KSPKI mengatur pilar SAK yang berlaku di Indonesia, kriteria, dan perpindahan antar pilar SAK, sedangkan perubahan nomor mengatur ketentuan penomoran PSAK dan ISAK yang mengacu pada IFRS Accounting Standards, standar akuntansi lokal, dan standar akuntansi syariah.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

r. Tax amnesty assets and liabilities (continued)

- the Company recognize tax amnesty of assets and liabilities based on acquisition value that has been reported in the tax forgiveness certificate.
- The difference between tax amnesty of assets and liabilities are recorded as additional paid-in capital.
- Tax expense paid as a ransom is recorded on the statement of profit or loss and other comprehensive income.
- Measurement of assets and liabilities after initial recognition refers to the relevant SFAS and can be remeasured to fair value but not required.
- the Company presents tax amnesty of assets and liabilities separately from other accounts but provides the options to reclassify to certain accounts if they meet certain conditions on accordance with SFAS No.370.

The second option provides an option to follow other relevant and restrospective SFAS's.

the Company has chosen to apply the first option and is applied prospectively.

s. Basic earnings (loss) per share

Basic earnings (loss) per share is calculated by dividing income (loss) for the year attributable to equity holders of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding during the period.

The weighted average number of shares outstanding used as March 31, 2025 and December 31, 2024 is 5,385,019,201 and 5,385,019,201 shares.

Diluted earnings (loss) per share has the same amount with basic earnings (loss) per share since there are no securities with potential dilutive effect.

t. Changes on Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS)

Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountant (FASB-IIA) has issued the following amendments and interpretations which were effective on or after 1 January 2024 as follows:

- Indonesia Financial Reporting Standard Framework ("IFRSF") and amendments to SFAS and IFAS number, are effective on 1 January 2024. IFRSF regulate the SFAS pillars, criteria and shifting between pillars that apply in Indonesia, while amendments to SFAS and IFAS number determine the number for SFAS and IFAS which refering to IFRS Accounting Standards, local accounting standards, and syariah accounting standards.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

t. Perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

(lanjutan)

- Amendemen PSAK No. 116: "Sewa" terkait liabilitas sewa pada transaksi jual dan sewa-balik.
- Amendemen PSAK No. 201: "Penyajian Laporan Keuangan" terkait klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang; dan
- Amendemen PSAK No. 207: Laporan Arus Kas dan PSAK No. 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- Amendemen PSAK No. 409: Akuntansi Zakat, Infak, dan Sedekah dan PSAK No. 401: Penyajian Laporan Keuangan Syariah

Penerapan dari amandemen dan interpretasi di atas tidak menimbulkan perubahan substantial atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap Laporan Keuangan Perusahaan pada tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

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

- PSAK No. 117 "Kontrak Asuransi"
- Amendemen PSAK No. 117 Kontrak Asuransi tentang penerapan awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109 - informasi komparatif;
- Amendemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing – Kekurangan Ketertukaran"
- PSAK No. 370: Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Standar baru dan amandemen di atas berlaku efektif mulai 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan.

Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan Perusahaan, Perusahaan sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen pada laporan keuangan Perusahaan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

t. Changes on Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS)

(continued)

- Amendments of SFAS No. 116 "Leases" regarding lease liabilities in sale-and-lease back transactions.
- Amendments of SFAS No. 201 "Presentation of Financial Statements" regarding classification of liabilities as current or non-current.
- Amendment to SFAS No. 207: Cash Flow Statement and SFAS No. 107: Financial Instruments: Disclosures
- Amendment to SFAS No. 409: Accounting for Zakat, Infaq and Alms and SFAS No. 401: Presentation of Sharia Financial Reports

The adoption of these amended and interpretations of the above standards did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material impact on the company financial statements for the current period or prior financial years.

The new standards and amendments issued effectively for the financial year beginning 1 January 2025 are as follows:

- SFAS No. 117, "Insurance Contracts"
- The amendments to SFAS No. 117 "Insurance Contract" about initial application of SFAS No. 117 and SFAS No. 109 - comparative information.
- Amendment to SFAS No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates – Lack of Exchangeability"
- SFAS No. 370: Accounting for Tax Amnesty Assets and Liabilities

The above new standards and amendments are effective beginning 1 January 2025, with early adoption is permitted.

As at the completion date of these Companies financial statements, the Company is evaluating the potential impact of the new standard and amendments on the Company financial statements.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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

Pertimbangan

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

Kelangsungan usaha

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

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

Estimasi dan asumsi

Pengklasifikasian properti

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) mesin-mesin dan alat-alat berat, fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Perusahaan, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

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

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

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

Judgments

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

Going concern

the Company management has made an assessment of the Company ability to continue as a going concern and is satisfied that the Company have the resources to continue in business for the foreseeable future. Furthermore, the management is not aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Company ability to continue as a going concern. Therefore, the financial statements continue to be prepared on going concern basis.

Classification of financial assets and financial liabilities

the Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company accounting policies disclosed in Note 2c.

Estimates and assumptions

Classification of property

the Company determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Investment property consists of land, buildings and infrastructures (principally offices, commercial warehouse and retail property), machinery and heavy equipment, hotel facilities and constructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Company, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Company, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.
- Inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Company develops and intends to sell before or on completion of construction.

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

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Provisi ECL untuk piutang usaha dan kontrak aset

Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang usaha dan kontrak aset. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo.

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat default yang diamati secara historis Perusahaan. Perusahaan akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah default di sektor manufaktur, maka tingkat default historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat default yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisa.

Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili default aktual pelanggan di masa depan. Nilai tercatat piutang usaha sebelum penyisihan ECL diungkapkan pada Catatan 5.

Penilaian instrumen keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Perusahaan.

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun.

Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direvisi secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Penurunan nilai aset non-keuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and assumptions (continued)

Allowance for ECLs on trade receivables and contract assets

The Company use a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables and contract assets. The provision rates are based on days past due.

The provision matrix is initially based on the Company historical observed default rates. The Company will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) is expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the manufacturing sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historically observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and forecast economic conditions. The Company historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customers' actual default in the future. The carrying amounts of trade receivables before allowance for ECLs are disclosed in Note 5.

Valuation of financial instruments

The Company carry certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation methodologies. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Company profit or loss.

Valuation of financial instruments of fixed asset

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these properties and equipment to be within 4 to 20 years.

The useful life of each item of the Company property and equipment is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of property and equipment would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying values of these assets.

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or cash-generating unit exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)

Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memengaruhi kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi potensi penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

Imbalan kerja

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat dari imbalan kerja telah diungkapkan dalam Catatan 22.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 27.

Aset pajak tangguhan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 27.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and assumptions (continued)

Impairment of non-financial assets (continued)

The cash flows are derived from the budget for the next five years and do not include restructuring activities that the Company is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the cash-generating unit being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of non-financial assets as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

Employee benefit

The determination of the Company obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Company assumptions are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period which they occur.

While the Company believe that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Company actual experiences or significant changes in the Company assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amounts of employee benefits liabilities are disclosed in Note 22.

Income tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. the Company recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 27.

Deferred tax assets

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. the Company recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 27.

4. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Kas	181.005.867	315.588.078
Bank:		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.610.573.875	21.639.329.371
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	69.201.504	181.541.549
PT Bank Central Asia Tbk	1.420.024.961	3.281.669.629
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	175.281.806	534.939.204
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	138.480.284	199.818.080
PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta	12.560.640	4.729.684
PT Bank UOB Indonesia	8.839.674	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.450.000	-
Subjumlah	3.436.412.744	25.842.027.517
Deposito:		
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	1.000.000.000
Subjumlah	-	1.000.000.000
Bank Rupiah - tax amnesty:		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	5.218.318	151.023.576
Jumlah kas dan setara kas	3.622.636.929	27.308.639.171

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan setara kas sebagaimana yang dijabarkan di atas.

Seluruh rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

Tingkat bunga deposito per tahun pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash	
Banks:	
Rupiah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
Subtotal	
Deposits:	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	
Subtotal	
Banks Rupiah - tax amnesty:	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
Total cash and cash equivalents	

The maximum exposure to credit risk at the end of thereporting period is the carrying amount of each class of cash and cash equivalents mentioned above.

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of September 30, 2025 and December 31, 2024, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

The interest rate on September 30, 2025 and December 31, 2024 for time deposit as follows :

31 Desember 2024/ December 31, 2024					
Nama Bank / Bank Name	Nominal deposito / Amount of deposits	Tanggal terbit / Date of issue	Jangka waktu / Period	Suku bunga / Interest Rate	Tanggal pencairan / Disbursement Date
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	Rp 1.000.000.000	31 Desember 2024/ December 31, 2024	6 hari/days	5%	6 Januari 2025
Jumlah/ Total	Rp 1.000.000.000				

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Pihak ketiga		
Penjualan kondotel Graha Indoland	510.818.181	510.818.181
Jasa perhotelan	2.302.073.030	2.669.412.541
Jumlah	2.812.891.211	3.180.230.722
Dikurangi:		
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	(15.156.147)	(15.156.147)
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	2.797.735.064	3.165.074.575

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, semua piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Piutang jasa perhotelan merupakan piutang dari jasa hotel The Alana dan Innside Hotel Yogyakarta.

Rincian umur piutang usaha dikategorikan berdasarkan tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Lancar	1.985.828.203	2.536.690.921
31 - 60 hari	284.049.827	119.745.561
61 - 90 hari	32.195.000	637.246
Lebih dari 90 hari	510.818.181	523.156.994
Jumlah	2.812.891.211	3.180.230.722
Dikurangi:		
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	(15.156.147)	(15.156.147)
Jumlah - bersih	2.797.735.064	3.165.074.575

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Seluruh piutang usaha pihak ketiga tidak dikenakan jaminan dan bunga.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Piutang lain-lain terdiri dari:

Pihak ketiga

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PBB	53.665.269	53.843.695
Jumlah piutang lain-lain pihak ketiga	53.665.269	53.843.695

Piutang PBB merupakan talangan pembayaran PBB dari Perusahaan yang akan ditagihkan kepada pemilik apartemen dan kondotel pada saat pembayaran bagi hasil.

Manajemen berpendapat semua piutang lain-lain ini dapat ditagih dan tidak melakukan pencadangan penyisihan.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, semua piutang lain-lain merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 34.

5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

The details of trade receivables based on types of receivables are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Third parties		
Sales of condotels Graha Indoland	510.818.181	510.818.181
Hotel services	2.669.412.541	2.669.412.541
Total	3.180.230.722	3.180.230.722
Less:		
Allowance for impairment of trade receivables	(15.156.147)	(15.156.147)
Total trade receivables - third parties	3.165.074.575	3.165.074.575

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, all of the trade receivables from third parties are denominated in Rupiah.

Hotel service receivables are receivables from The Alana and Innside Hotel Yogyakarta hotel services.

The aging details of trade receivables are categorized by date of invoice as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Lancar	1.985.828.203	2.536.690.921
31 - 60 hari	284.049.827	119.745.561
61 - 90 hari	32.195.000	637.246
Lebih dari 90 hari	510.818.181	523.156.994
Total	2.812.891.211	3.180.230.722
Less:		
Allowance for impairment of trade receivables	(15.156.147)	(15.156.147)
Total - net	2.797.735.064	3.165.074.575

Based on the review of the condition of the trade receivables As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company's management believes that the allowance for impairment in value is adequate to cover possible losses in the future.

All third parties trade receivables are without interest and collateral.

6. OTHER RECEIVABLES

Other receivables are as follows:

Third parties

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PBB	53.665.269	53.843.695
Total other receivables - third parties	53.665.269	53.843.695

PBB receivable is a bailout for PBB payments from the Company which will be billed to the owners of apartments and condotels at the time of payment of profit sharing.

Management believes that all of these other receivables are collectible and does not provide allowance for provision.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, all of the other receivables are denominated in Rupiah.

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 34.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Bangunan siap untuk dijual:		
<u>Apartemen, kondotel dan vila</u>		
Graha Indoland	64.499.931.124	64.499.931.124
Mataram City	43.504.693.482	43.504.693.482
Yudhistira	1.785.243.208	2.142.291.849
Jumlah bangunan siap untuk dijual	109.789.867.814	110.146.916.455
Bangunan dalam konstruksi:		
<u>Apartemen</u>		
Arjuna	83.464.362.194	165.111.549.000
<u>Villa resort</u>		
Banyu Bening	10.642.854.895	10.598.897.255
Jumlah bangunan dalam konstruksi	94.107.217.089	175.710.446.255
Persediaan hotel:		
The Alana Hotel - Yogyakarta	502.278.531	1.015.657.821
Innside Hotel - Yogyakarta	355.084.772	363.937.010
Jumlah persediaan hotel	857.363.303	1.379.594.831
Jumlah persediaan	204.754.448.206	287.236.957.541

Rincian persediaan hotel per jenis barang adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Peralatan operasional	471.140.027	606.072.442
Makanan dan minuman	371.542.580	758.317.933
Lain-lain	14.680.696	15.204.456
Jumlah	857.363.303	1.379.594.831

Rincian mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal	110.146.916.455	112.898.291.278
Penambahan:		
Reklasifikasi dari bangunan dalam konstruksi	24.140.126.070	3.829.647.766
Biaya produksi	-	-
Pengurangan:		
Beban pokok pendapatan (Catatan 29)	(24.497.174.711)	(6.581.022.589)
Jumlah	109.789.867.814	110.146.916.455

Rincian mutasi persediaan bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal	175.710.446.255	89.175.411.488
Penambahan:		
Biaya produksi	27.843.876.008	90.364.682.533
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 10)	(83.143.377.765)	-
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(24.140.126.070)	(3.829.647.766)
Jumlah	94.107.217.089	175.710.446.255

7. INVENTORIES

This account consists of the following:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Building ready-for-sale:		
<u>Apartment, condotel and villa</u>		
Graha Indoland	64.499.931.124	64.499.931.124
Mataram City	43.504.693.482	43.504.693.482
Yudhistira	1.785.243.208	2.142.291.849
Total building ready-for-sale	109.789.867.814	110.146.916.455
Building under construction:		
<u>Apartment</u>		
Arjuna	83.464.362.194	165.111.549.000
<u>Villa resort</u>		
Banyu Bening	10.642.854.895	10.598.897.255
Total building under construction	94.107.217.089	175.710.446.255
Hotel inventories:		
The Alana Hotel - Yogyakarta	502.278.531	1.015.657.821
Innside Hotel - Yogyakarta	355.084.772	363.937.010
Total hotel inventories	857.363.303	1.379.594.831
Total inventories	204.754.448.206	287.236.957.541

Details of hotel inventories per item type are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Operational equipment	471.140.027	606.072.442
Food and beverages	371.542.580	758.317.933
Others	14.680.696	15.204.456
Total	857.363.303	1.379.594.831

Details of building ready-for-sale mutation are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Beginning balance	110.146.916.455	112.898.291.278
Additions:		
Reclassification from building under construction	24.140.126.070	3.829.647.766
Production cost	-	-
Deductions:		
Cost of revenue (Note 29)	(24.497.174.711)	(6.581.022.589)
Total	109.789.867.814	110.146.916.455

Details of building under construction mutation are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Beginning balance	175.710.446.255	89.175.411.488
Additions:		
Production cost	27.843.876.008	90.364.682.533
Deductions:		
Reclassification to fixed assets (Notes 10)	(83.143.377.765)	-
Reclassification to building ready-for-sale	(24.140.126.070)	(3.829.647.766)
Total	94.107.217.089	175.710.446.255

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan dalam konstruksi merupakan pembangunan Apartemen Arjuna dan Resort Banyu Bening, yang berlokasi masing-masing di Yogyakarta dan Ambarawa.

Pada tahun 2025, Perseroan melakukan perubahan strategi atas aset Tower Bima, yang sebelumnya direncanakan dan diklasifikasikan sebagai persediaan untuk dijual dalam bentuk unit apartemen, menjadi aset tetap dengan fungsi sebagai hotel dan convention center. Perubahan fungsi ini ditetapkan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) Perseroan pada tanggal 27 Mei 2025

Manajemen memutuskan perubahan fungsi Tower Bima berdasarkan pertimbangan komersial, di mana diharapkan dapat memberikan recurring income yang lebih stabil dan nilai manfaat ekonomi jangka panjang dibandingkan penjualan unit apartemen.

Aset Tower Bima yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai persediaan direklasifikasi menjadi aset tetap. Nilai aset setelah reklasifikasi adalah sebesar Rp 83.143.377.765.

Reklasifikasi ini tidak berdampak pada total aset Perseroan, namun mempengaruhi komposisi antara aset lancar dan aset tidak lancar.

Aset tetap ini diukur menggunakan model biaya, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Penyusutan atas Tower Bima dimulai sejak aset tersebut siap digunakan secara operasional.

Dengan perubahan ini, Tower Bima akan dikembangkan dan dioperasikan sebagai hotel dan convention center yang diharapkan menghasilkan pendapatan berulang (recurring income). Keputusan ini diambil sejalan dengan peluang pasar dan tingkat permintaan ruang konvensi yang lebih tinggi dibandingkan pasar apartemen di wilayah operasional Perseroan.

Manajemen berkeyakinan bahwa perubahan ini akan memberikan kontribusi positif terhadap arus kas operasi di masa depan dan keberlanjutan bisnis Perseroan.

Per 31 Desember 2024, progress pembangunan Apartemen Arjuna sudah mencapai 56,96%. Estimasi pembangunan ini selesai dipertengahan tahun 2026.

Per 31 Desember 2024, progres pembangunan Resort Banyu Bening, untuk pekerjaan Infrastruktur sudah 100%, sedangkan untuk progres pekerjaan Villa mencapai 21,43% (sudah selesai 12 dari 56 unit). Estimasi pembangunan ini selesai akhir tahun 2025.

Per 31 Desember 2024, persediaan Perusahaan berupa tanah dan bangunan Graha Indoland dan Mataram City dijadikan jaminan atas utang PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Lihat Catatan 21).

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan atas Graha Indoland, Mataram City dan Apartemen Arjuna dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 805.915.576.027 kepada pihak ketiga, PT Lippo General Insurance Tbk dan PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero).

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

7. INVENTORIES (continued)

Buildings under construction are the construction of the Arjuna Apartments and the Banyu Bening Resort, which are located respectively in Yogyakarta and Ambarawa.

In 2025, the Company implemented a strategic change to its Tower Bima asset, previously planned and classified as inventory for sale in the form of apartment units, into a fixed asset with the function of a hotel and convention center. This change in function was approved by the Company's Annual General Meeting of Shareholders (AGM) on May 27, 2025.

Management decided to change the function of Tower Bima based on commercial considerations, where it is expected to provide more stable recurring income and long-term economic benefits compared to selling apartment units.

The Tower Bima assets, previously classified as inventory, were reclassified as fixed assets. The value of the assets after reclassification was Rp 83,143,377,765.

This reclassification does not impact the Company's total assets, but affects the composition between current assets and non-current assets.

This fixed asset is measured using the cost model, less accumulated depreciation and impairment losses. Depreciation on Tower Bima begins when the asset is ready for operational use.

With this change, Tower Bima will be developed and operated as a hotel and convention center, expected to generate recurring income. This decision was made in line with market opportunities and the higher demand for convention space compared to the apartment market in the Company's operational area.

Management believes that this change will make a positive contribution to future operating cash flows and the sustainability of the Company's business.

As of December 31, 2024, the construction progress of Arjuna Apartments was 56,96%. The estimated construction will be complete in the middle of 2026.

As of December 31, 2024, the construction progress of Banyu Bening Resort development has reached 100% for infrastructure work, while the progress of villa construction has reached 21.43% (with 12 out of 56 units completed). The estimated completion of this development is by the end of 2025.

As of December 31, 2024, Company's inventory consist of Land and Building of Graha Indoland and Mataram City was pledged as collateral for loan of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (See Notes 21).

As of December 31, 2024, the Company has insured the buildings for Graha Indoland, Mataram City and Arjuna Apartment with a total coverage of Rp 805,915,576,027 to third parties PT Lippo General Insurance Tbk and PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero).

The Company management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Based on results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of June 30, 2025 and December 31, 2024.

8. UANG MUKA

Rincian uang muka adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pembelian tanah di Muntilan	67.157.689.123	52.362.543.985	Purchase of land in Muntilan
Pembelian tanah di Sleman	7.505.431.551	7.505.431.551	Purchase of land in Sleman
Pembelian perlengkapan properti dan hotel	317.390.630	369.002.261	Purchase of property and hotel equipment
Operasional pembelian tanah di Muntilan	492.232.290	492.232.290	Operational for purchase of land in Muntilan
Lain-lain	2.792.120.497	2.238.620.526	Others
Jumlah	78.264.864.091	62.967.830.613	Total

Uang muka pembelian tanah pada tanggal 31 Desember 2024 merupakan uang muka pembelian tanah kepada beberapa pihak ketiga atas beberapa bidang tanah di Muntilan dan Sleman dengan luas tanah 259.582 m² dengan nilai sebesar Rp 23.786.630.000 dan 2.741 m² dengan nilai sebesar Rp 13.430.900.000. Atas uang muka ini telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan notaris, Notaris Ana Marwati, S.H, M.Hum, di Magelang dan Sri Handini Sasmita, S.H di Sleman.

The details of advances are as follows:

Advances for land purchases on December 31, 2024 represent advances for land purchases from several third parties for several plots of land in Muntilan and Sleman with a total land area of 259,582 m² with a value of Rp 23,786,630,000 and 2,741 m² with a value of Rp 13,430,900,000. For this down payment, a Sale and Purchase Agreement has been drawn up before a notary, Notary Ana Marwati, S.H, M.Hum, in Magelang and Sri Handini Sasmita, S.H in Sleman.

Uang muka pembelian tanah pada tanggal 31 Desember 2023 merupakan uang muka pembelian tanah kepada beberapa pihak ketiga atas beberapa bidang tanah di Muntilan, Jawa Tengah dengan luas tanah 49.947 m² dengan nilai sebesar Rp 15.621.585.488. Atas uang muka ini telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan notaris, Notaris Ana Marwati, S.H, M.Hum, di Magelang, Jawa Tengah.

Advances for land purchases on December 31, 2023 represent advances for land purchases from several third parties for several plots of land in Muntilan, Central Java with a total land area of 49,947 m² with a value of Rp 15,621,585,488. For this down payment, a Sale and Purchase Agreement has been drawn up before a notary, Notary Ana Marwati, S.H, M.Hum, in Magelang, Central Java.

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Rincian biaya dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Asuransi	477.802.498	281.002.219	Insurances
Lainnya	894.608.416	841.939.443	Others
Jumlah	1.372.410.914	1.122.941.662	Total

9. PREPAID EXPENSES

The details of prepaid expenses are as follows:

10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Tanah Bawen, Ambarawa	909.318.000	909.318.000	Bawen land, Ambarawa
Jumlah	909.318.000	909.318.000	Total

10. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents land owned by the Company for future development with the following details:

Rincian luas tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

Details total area of land for development are as follows:

	Luas tanah / Land area (m ²)		
	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Tanah Bawen, Ambarawa	3.655	3.655	Bawen land, Ambarawa
Jumlah	3.655	3.655	Total

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan untuk tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

There were no borrowing costs capitalized as part of the land for development for as of September 30, 2025 and December 31, 2024 .

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024 , there was no impairment in the value of land for development.

11. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

30 September 2025/ September 30, 2025					
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance
Harga perolehan:					
Tanah	6.142.776.450	-	-	-	6.142.776.450
Bangunan dan prasarana	113.613.956.151	-	-	-	113.613.956.151
Peralatan kantor	42.275.924.529	877.325.675	-	-	43.153.250.204
Kendaraan	6.458.853.116	-	-	-	6.458.853.116
Aset dalam proses	-	7.163.424.750	-	83.143.377.765	90.306.802.515
Jumlah	168.491.510.246	8.040.750.425	-	83.143.377.765	259.675.638.436
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	52.044.458.463	4.611.213.729	-	-	56.655.672.192
Peralatan kantor	37.689.021.740	1.087.823.710	-	-	38.776.845.450
Kendaraan	4.102.468.687	336.772.503	-	-	4.439.241.190
Jumlah	93.835.948.890	6.035.809.943	-	-	99.871.758.832
Nilai buku	74.655.561.356				159.803.879.604

Acquisition cost:
Land
Buildings and
infrastructures
Office equipment
Vehicles
Assets under process
Total

Accumulated depreciation:
Buildings and
infrastructures
Office equipment
Vehicles
Total
Book value

31 Desember 2024/ December 31, 2024

	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance
Harga perolehan:					
Tanah	6.142.776.450	-	-	-	6.142.776.450
Bangunan dan prasarana	112.887.595.651	726.360.500	-	-	113.613.956.151
Peralatan kantor	39.973.597.778	2.302.326.751	-	-	42.275.924.529
Kendaraan	5.855.712.580	603.140.536	-	-	6.458.853.116
Jumlah	164.859.682.459	3.631.827.787	-	-	168.491.510.246
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	45.916.471.440	6.127.987.023	-	-	52.044.458.463
Peralatan kantor	36.331.691.365	1.357.330.375	-	-	37.689.021.740
Kendaraan	3.612.948.865	489.519.822	-	-	4.102.468.687
Jumlah	85.861.111.670	7.974.837.220	-	-	93.835.948.890
Nilai buku	78.998.570.789				74.655.561.356

Acquisition cost:
Land
Buildings and
infrastructures
Office equipment
Vehicles
Total

Accumulated depreciation:
Buildings and
infrastructures
Office equipment
Vehicles
Total
Book value

Perolehan aset dalam proses merupakan reklasifikasi dari persediaan sesuai hasil Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan pada 27 Mei 2025 (Catatan 7).

The acquisition of assets in process represents a reclassification of inventories in accordance with the results of the Annual General Meeting of Shareholders on May 27, 2025 (Note 7).

Penyusutan yang dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 6.035.809.943 dan Rp 5.952.328.903 pada 30 September 2025 dan 30 September 2024 (Catatan 31).

Depreciation charged to general and administrative expenses are Rp 6,035,809,943 and Rp 5,952,328,903 in September 30, 2025 and September 30, 2024, respectively (Note 31).

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 136.003.448.030 dan Rp 148.126.744.850 kepada pihak ketiga PT Avrist General Insurance untuk 2024, dan PT Asuransi Sinar Mas dan PT Kalibesar Raya Utama untuk 2023. Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

As of December 30, 2024 and December 31, 2023, the Company have insured buildings against fire, theft and other risks with coverage amounted to Rp 136,003,448,030 and Rp 148,126,744,850, respectively, to third parties, PT Avrist General Insurance for 2024, and PT Asuransi Sinar Mas and PT Kalibesar Raya Utama for 2023. Company and its subsidiaries believes that the insurance coverage is adequate to cover losses that may arise in the future.

Tanah, bangunan, prasarana dan peralatan pendukung tertentu milik Perusahaan telah dijaminkan ke PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Catatan 21).

The Company's certain land, buildings, infrastructure and supporting equipment have been pledged to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Note 21).

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat penurunan nilai pada aset tetap sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, there was no impairment in the value of fixed assets since there were no events or changes in circumstances that indicated that the carrying amount of fixed assets may not be fully.

12. ASET HAK-GUNA

Rincian aset hak-guna adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Tanah	1.495.618.171	1.495.618.171	Land
Akumulasi amortisasi	(671.132.796)	(615.047.118)	Accumulated amortization
Jumlah	824.485.375	880.571.053	Total

Pada tanggal 30 Desember 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas Tanah Kas Desa seluas 4.727 m². Masa sewa ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal 4 Januari 2016 sampai dengan 3 Januari 2036 dengan jumlah harga sewa sebesar Rp 915.805.468.

Pada tanggal 21 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Victoria Sundari Handoko, Maria Dwi Pratiwi dan Ana Sulistiyorini atas sebidang tanah dengan Hak Milik No.473/Maguwoharjo seluas 682 m² yang berlokasi di Padukuhan Ringin Sari, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Masa sewa ini berlaku selama 8 (delapan) tahun sejak tanggal 21 Oktober 2018 sampai dengan 21 Oktober 2026 dengan jumlah harga sewa sebesar Rp 580.000.000.

12. RIGHT OF USE ASSETS

Details of right of use assets are as follows:

On December 30, 2015, the Company entered into a lease agreement with the Government of Sariharjo Village, Ngaglik Sub-district, Sleman Regency for Land Kas Desa covering an area of 4,727 m². This rental period is valid for 20 years from January 4, 2016 until January 3, 2036 with a total rental price of Rp 915,805,468.

On March 21, 2018, the Company entered into a lease agreement with Victoria Sundari Handoko, Maria Dwi Pratiwi and Ana Sulistiyorini for a plot of land with Ownership Right No.473/Maguwoharjo covering an area of 682 m² located in Padukuhan Ringin Sari, Maguwoharjo Village, Depok District, Kabupaten Sleman. This rental period is valid for 8 (eight) years from October 21, 2018 to October 21, 2026 with a total rental price of Rp 580,000,000.

13. ASET TAK BERWUJUD

Rincian aset tak berwujud adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Harga perolehan awal	367.872.000	367.872.000	Initial acquisition cost
Penambahan	-	-	Additions
Harga perolehan akhir	367.872.000	367.872.000	Ending balance acquisition cost
Akumulasi amortisasi	(367.211.178)	(364.237.425)	Accumulated amortization
Nilai tercatat	660.822	3.634.575	Carrying value

Saldo aset tak berwujud dengan umur terbatas merupakan nilai tercatat atas perangkat lunak yang dipakai oleh Perusahaan. Untuk yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 30 September 2024, beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 31) sebesar Rp 2.973.753 dan 2.973.753.

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

13. INTANGIBLE ASSETS

Details of intangible assets are as follows:

The balance of intangible assets with a limited life represents the carrying amount of the software used by the Company. For the ended September 30, 2025 and September 30, 2024, the amortization expense was allocated to general and administrative expenses (Note 31) amounting to Rp 2,973,753 and Rp 2,973,753.

Based on the evaluation of the Company's management, there are no events or changes in circumstances that indicate an impairment in the value of the Company's intangible assets.

14. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Sukanda Djaya	695.639.781	549.419.781
Keenash Sari	468.721.500	160.535.840
PT New Ever Spring	443.015.376	215.811.473
Langgeng Laundry	326.806.533	185.818.522
PT Putra Mandiri	268.457.950	98.700.000
PT Tirta Investama	210.412.100	167.048.372
Sukses Jaya	192.621.150	90.973.800
PT Dian Paramita Utama	180.867.000	113.176.000
UD Danika	179.991.500	50.824.000
PT Indo Telur	178.181.800	145.803.000
PT Makmur Mandiri Abadi	169.218.026	-
CV Auriga Lintang Pangan	167.219.750	-
UD Duta Buah	163.628.350	88.407.200
UD Barokah	147.322.200	118.235.238
UD Semangat Baru	132.760.502	96.196.520
Nurul Catering	127.540.000	114.408.000
PT Hanafi Mandiri	69.747.011	42.719.600
PT Budi Jaya	67.440.889	74.081.974
CV Grand Multi Sarana	59.960.000	142.022.500
RPA Sumber Ayam Karkasindo	57.911.240	36.454.840
PT Indoguna Jogja	51.454.213	71.447.390
Storq	50.371.500	86.026.500
CV Indo Boga Jaya Utama	25.127.000	14.905.800
PT Soejasch Bali	15.690.186	62.148.331
PT Anugerah Hatatah Indah	-	5.130.970.725
PT Kalibesar Raya Utama	-	88.401.000
Lain-lain di bawah Rp 100.000.000	1.703.844.059	1.801.944.602
Jumlah utang usaha - pihak ketiga	6.153.949.616	9.746.481.008

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Atas utang usaha tersebut, Perusahaan tidak dikenakan bunga dan tidak ada utang yang dijadikan jaminan.

15. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari :

a. Pihak ketiga

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Unit pemilik	10.177.264.068	9.516.824.386
Mahayeni Tarigan	-	1.870.000.000
Niza Zainatul	1.278.243.243	1.278.243.243
Jumlah utang lain-lain pihak ketiga	11.455.507.311	12.665.067.629

Pada tanggal 20 Februari 2025, utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali kepada Mahayeni Tarigan telah dilunasi dipercepat dari jangka waktu pelunasan seharusnya sebesar Rp 1.870.000.000.

Utang lain-lain kepada Mahayeni Tarigan merupakan utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali berdasarkan perjanjian pemesanan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun, atau sampai dengan 31 Januari 2026.

Utang lain-lain kepada Niza Zainatul merupakan utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali berdasarkan perjanjian pemesanan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun, atau sampai dengan 16 Desember 2025.

Utang lain-lain kepada unit pemilik merupakan utang atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, semua utang lain-lain Perusahaan dalam mata uang Rupiah.

14. TRADE PAYABLE - THIRD PARTIES

This account consists of:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Sukanda Djaya	695.639.781	549.419.781
Keenash Sari	468.721.500	160.535.840
PT New Ever Spring	443.015.376	215.811.473
Langgeng Laundry	326.806.533	185.818.522
PT Putra Mandiri	268.457.950	98.700.000
PT Tirta Investama	210.412.100	167.048.372
Sukses Jaya	192.621.150	90.973.800
PT Dian Paramita Utama	180.867.000	113.176.000
UD Danika	179.991.500	50.824.000
PT Indo Telur	178.181.800	145.803.000
PT Makmur Mandiri Abadi	169.218.026	-
CV Auriga Lintang Pangan	167.219.750	-
UD Duta Buah	163.628.350	88.407.200
UD Barokah	147.322.200	118.235.238
UD Semangat Baru	132.760.502	96.196.520
Nurul Catering	127.540.000	114.408.000
PT Hanafi Mandiri	69.747.011	42.719.600
PT Budi Jaya	67.440.889	74.081.974
CV Grand Multi Sarana	59.960.000	142.022.500
RPA Sumber Ayam Karkasindo	57.911.240	36.454.840
PT Indoguna Jogja	51.454.213	71.447.390
Storq	50.371.500	86.026.500
CV Indo Boga Jaya Utama	25.127.000	14.905.800
PT Soejasch Bali	15.690.186	62.148.331
PT Anugerah Hatatah Indah	-	5.130.970.725
PT Kalibesar Raya Utama	-	88.401.000
Others - below Rp 100.000.000	1.703.844.059	1.801.944.602
Total trade payables - third parties	6.153.949.616	9.746.481.008

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company payables represent from third parties and are denominated in Rupiah.

With respect to this trade payables, the Company are not subject to interest and no payables are pledged as collateral.

15. OTHER PAYABLES

This account consists of:

a. Third parties

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Unit owner	10.177.264.068	9.516.824.386
Mahayeni Tarigan	-	1.870.000.000
Niza Zainatul	1.278.243.243	1.278.243.243
Total other payables - third parties	11.455.507.311	12.665.067.629

On February 20, 2025, the debt for ordering Apartment units with a profit guarantee on resale to Mahayeni Tarigan was paid off earlier than the original repayment period of Rp 1,870,000,000.

Other payables to Mahayeni Tarigan are payables for apartment unit orders with guaranteed profit on resale based on the booking agreement with a period of 3 (three) years, or January 31, 2026.

Other payables to Niza Zainatul are payables for apartment unit orders with guaranteed profit on resale based on the booking agreement with a period of 3 (three) years, or December 16, 2025.

Other payables to unit owners represent payables for profit sharing ownership from the condotel in Graha Indoland and Mataram City.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company other payables are denominated in Rupiah.

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Service charge	1.276.700.076	1.750.123.217
Gaji dan tunjangan	460.647.529	1.060.579.824
Basic fees	1.319.735.047	987.288.754
Listrik, air telepon	574.615.684	657.783.485
Komisi	192.050.890	90.005.196
Pekerjaan interior hotel	110.330.913	45.897.192
Lainnya	985.947.271	960.807.453
Jumlah biaya yang masih harus dibayar	4.920.027.410	5.552.485.121

17. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Uang muka pelanggan	16.105.897.493	40.247.490.158
Titipan pembeli	1.095.164.815	301.598.241
Jumlah uang muka pelanggan	17.201.062.308	40.549.088.399

Akun ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan booking fee untuk penjualan apartemen, kondotel dan vila.

Titipan konsumen terutama terdiri atas uang pembatalan atas pembelian unit apartemen dan akan dibayarkan kembali kepada konsumen secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

18. DEPOSIT PELANGGAN

Deposit pelanggan merupakan pembayaran dimuka yang diterima Perusahaan atas jasa penjualan kamar hotel selama pelanggan belum selesai menyewa kamar dan pembayaran deposit dari event yang belum terjadi.

Saldo deposit pelanggan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp 4.336.606.284 dan Rp 3.193.955.851.

19. PENYISIHAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOT DAN PERLENGKAPAN HOTEL SERTA KESEJAHTERAAN KARYAWAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Penggantian atas perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak	27.567.038	148.702.844
Jumlah	27.567.038	148.702.844

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan tersebut cukup untuk menutupi penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan.

16. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Service charge	1.750.123.217
Salaries and allowances	1.060.579.824
Basic fees	987.288.754
Electricity, telephone water	657.783.485
Commission	90.005.196
Hotel interior work	45.897.192
Others	960.807.453
Total accrued expenses	5.552.485.121

17. ADVANCE FROM CUSTOMERS

This account consists of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Customer advance	40.247.490.158
Buyer's deposit	301.598.241
Total advance from customers	40.549.088.399

This account consists of advances from customers and booking fee for sale of apartment, condotel and villa.

Customers deposits mainly represent cancellation funds from units sold in apartment and will be returned to customers in stages according to the agreement between both parties.

There is no advance from customers obtained from related parties.

18. CUSTOMER DEPOSIT

Customer deposit is an upfront payment received by the Company for hotel room sales services as long as the customer has not checked out and payment of deposits from events that have not yet occurred.

The customer deposit balance as of September 30, 2025 and December 31, 2024, amounted to Rp 4,336,606,284 and Rp 3,193,955,851.

19. PROVISION FOR REPLACEMENT OF HOTEL FURNITURE AND EQUIPMENT AND EMPLOYEES' WELFARE

This account consists of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Replacement for lost and breakage of hotel's furniture and equipment	148.702.844
Total	148.702.844

Management believes that the above allowance for replacement of hotel's furniture and equipment, and employees' welfare is adequate to cover replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare.

20. LIABILITAS SEWA

Perusahaan melakukan transaksi sewa, diantaranya sewa tanah dan kendaraan. Nilai kini atas pembayaran minimum sewa pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Dalam satu tahun	107.394.000	497.576.000
Lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari lima tahun	206.668.095	305.935.095
Lebih dari lima tahun	372.464.910	372.464.910
Jumlah pembayaran sewa masa depan	686.527.005	1.175.976.005
Dikurangi beban keuangan di masa depan	(23.812.614)	(56.804.357)
Nilai kini pembayaran minimum sewa	662.714.391	1.119.171.648
Dikurangi:		
Bagian jangka pendek	100.626.453	457.816.710
Bagian jangka panjang	562.087.938	661.354.938

Aset sewa berupa kendaraan dipakai sebagai jaminan untuk sewa pembiayaan yang bersangkutan.

20. LEASE LIABILITIES

The Company entered into several lease transactions, such as the lease of land and vehicles. The present value of the minimum lease payments as of September 30, 2025 and December 31, 2024 were as follows :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Dalam satu tahun	107.394.000	497.576.000	Within one year
Lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari lima tahun	206.668.095	305.935.095	Over one year but no longer than five years
Lebih dari lima tahun	372.464.910	372.464.910	Over five years
Jumlah pembayaran sewa masa depan	686.527.005	1.175.976.005	Total future lease payment
Dikurangi beban keuangan di masa depan	(23.812.614)	(56.804.357)	Less future finance charges
Nilai kini pembayaran minimum sewa	662.714.391	1.119.171.648	Present value of minimum lease payments
Dikurangi:			Less:
Bagian jangka pendek	100.626.453	457.816.710	Current portion
Bagian jangka panjang	562.087.938	661.354.938	Non-current portion

Leased asset represent vehicle are pledged as collateral for the underlying finance lease.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	158.418.749.997	149.250.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	8.268.000.007
158.418.749.997	157.518.000.007	
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.018.749.997	15.350.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	8.268.000.007
5.018.749.997	23.618.000.007	
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	153.400.000.000	133.900.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	-
153.400.000.000	133.900.000.000	

Berdasarkan akta notaris yang dibuat oleh Ny. Sri Handini Sasmita, SH tentang perjanjian fasilitas kredit investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tanggal 12 Oktober 2017, dengan tujuan pembiayaan kembali 57 unit Kondotel dan Convention Hall beserta sarana pendukungnya, kredit yang diberikan dengan jumlah yang tidak melebihi limit kredit yaitu sebesar Rp 102.445.000.000 kredit ini bersifat non revolving, dengan jangka waktu kredit terhitung sejak tanggal 12 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juni 2022, bunga pinjaman sebesar 11% p.a per tahun.

Perusahaan juga melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang tertuang dalam Addendum II Perjanjian fasilitas kredit investasi nomor CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tertanggal 12 Mei 2020, Bank telah menyetujui permohonan penurunan limit, perpanjangan waktu, perubahan suku bunga dan perubahan jadwal angsuran. Fasilitas kredit investasi semula sebesar Rp102.445.000.000 menjadi sebesar Rp54.674.000.000 dengan jangka waktu sejak 12 Mei 2020 sampai dengan 17 Juni 2023 dan suku bunga yang semula 9,50% menjadi 9,00% serta perubahan agunan.

Pada tanggal 18 Mei 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan surat Nomor CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 atas Kredit Restrukturisasi COVID-19, dengan perubahan ketentuan dan syarat untuk jangka waktu fasilitas kredit diperpanjang sampai dengan 17 Juni 2025, perubahan jadwal angsuran pokok dan perubahan agunan.

21. LONG-TERM BANK LOAN

This account consists of:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	158.418.749.997	149.250.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	8.268.000.007	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
158.418.749.997	157.518.000.007		
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Current maturities of long-term debts
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.018.749.997	15.350.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	8.268.000.007	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
5.018.749.997	23.618.000.007		
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Long-term debts net of current maturities
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	153.400.000.000	133.900.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	-	-	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
153.400.000.000	133.900.000.000		

Based on the notarial deed made by Mrs. Sri Handini Sasmita, SH regarding the investment credit facility agreement CRO.YOG/0016/KI/2017 number 08 dated 12 October 2017, with the aim of refinancing 57 units of Kondotel and Convention Hall along with their supporting facilities, loans provided in an amount that does not exceed the credit limit which is Rp 102.445.000.000 this loan is non-revolving, with a credit term starting from October 12, 2017 to June 17, 2022, the loan interest is 11% pa per year.

The Company also restructured its loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, as stated in Addendum II to the Investment credit facility agreement number CRO.YOG/0016/KI/2017 number 08 dated 12 May 2020, the Bank has approved the application for limit reduction, extension of time, changes in interest rates and changes in the installment schedule. The initial investment credit facility was Rp102,445,000,000 to Rp54,674,000,000 with a term from May 12, 2020 to June 17, 2023 and an interest rate from 9.50% to 9.00% as well as changes in collateral.

On May 18, 2021, the Company restructured its loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk based on letter Number CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 for the COVID-19 Restructuring Credit, with changes to the terms and conditions for the extended credit facility period. until June 17, 2025, changes to the schedule of principal installments and changes to collateral.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah SHGB no. 1005,1007, 1008 dan 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development dengan luas total 7.183 m², diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 36.430.000.000;
- b. Tanah dan bangunan ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development yang diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 125.965.000.000;
- c. Bangunan strata title (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari:
 - 46 Kondotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 SHMRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Office di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 001 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Office di Basement 1 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 002 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - City Walk dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 003 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Lobby dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 004 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Lantai 1 sisi utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 005 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Lantai 1 sisi kolam dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 006 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Lantai 1 sisi selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 007 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
 - Rooftop Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 580 atas nama PT Saraswanti Indoland Development.
- d. Mesin dan peralatan diikat Fiducia dengan nilai pengikatan sebesar Rp10.000.000.000;
- e. *Personal Guarantee* secara notarial atas nama YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group);
- f. *Corporate Guarantee* secara notarial atas nama PT Dupan Anugerah Lestari.

Berdasarkan surat Pernyataan Lunas Fasilitas Kredit atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk, nomor No.CMB.CM6.SBY/218/2024 tanggal 10 Juli 2024, pinjaman bank PT Saraswanti Indoland Development Tbk kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk atas Fasilitas Kredit Investasi (KI) melalui surat No. CMB.CM4/PA1.4712/SPPK/2023 telah dinyatakan lunas terhitung sejak tanggal 10 Juli 2024.

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (continued)
Investment Credit Facility (continued)

The details of changes in loan collateral are as follows:

- a. SHGB land no. 1005, 1007, 1008 and 1176's. PT Saraswanti Indoland Development with a total area of 7,183 m², tied with Mortgage amounting to Rp 36,430,000,000;
- b. Land and ballroom building with proof of ownership in the form of SHGB no. 1021's. PT Saraswanti Indoland Development which is bound by Mortgage of Rp 125,965,000,000;
- c. Strata title building (standing on land SHGB no.1175) which consists of:
 - 46 Condotel with proof of ownership in the form of 59 SHMRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - Office in Basement 2 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 001 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - Office in Basement 1 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 002 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - City Walk with proof of ownership in the form of SHMRS no. 003 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - Lobby with proof of ownership in the form of SHMRS no. 004 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - 1st floor north side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 005 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - 1st floor pool side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 006 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - 1st floor south side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 007 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
 - Rooftop Tower Apartment with proof of ownership in the form of SHMRS no. 580 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development.
- d. Machinery and equipment bound by Fiduciary with a binding value of Rp 10,000,000,000;
- e. *Personal Guarantee* notarial in the name of YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group);
- f. *Corporate Guarantee* notorially on behalf of PT Dupan Anugerah Lestari.

Based on the Credit Facility Repayment Statement letter in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk, number No. CMB.CM6.SBY/218/2024 dated July 10, 2024, PT Saraswanti Indoland Development Tbk bank loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk for the Investment Credit Facility (KI) Referring to letter number No.CMB.CM4/PA1.4712/SPPK/2023 has been declared fully paid as of July 10, 2024.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (continued)
Investment Credit Facility (continued)

Merujuk pada surat nomor No. 003/DIR/SWID/VII/2024 tanggal 10 Juni 2024 perihal Permohonan Repackage Fasilitas Kredit Investasi atas nama PT Saraswanti Indoland Development, Tbk, PT Bank Mandiri (Persero, Tbk menyetujui pemberian Fasilitas Kredit melalui surat No. CMB.CM6.SBY/PPK/178/2024 atas Penawaran Pemberian Kredit pada tanggal 9 Juli 2024, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

Referring to letter number No. 003/DIR/SWID/VI/2024 dated June 10, 2024 concerning Application for Repackage of Investment Credit Facilities in the name of PT Saraswanti Indoland Development, Tbk, PT Bank Mandiri (Persero), Tbk approved the provision of Credit Facilities through letter No. CMB.CM6.SBY/PPK/178/2024 for the Credit Offer on July 09, 2024, with the following terms and conditions:

Debitur	PT Saraswanti Indoland Development, Tbk		Debtor																														
Jenis fasilitas kredit	Kredit Investasi / Investment Credit		Type of credit facility																														
Plafon kredit	Total Limit Kredit : Rp175.000.000.000,- Limit Tranche A : Rp79.000.000.000,- Limit Tranche B : Rp96.000.000.000,-		Credit ceiling																														
Jangka waktu kredit	Tranche A : 72 bulan / months Tranche B : 72 bulan / months		Terms of credit																														
Angsuran per tahun	<table><tr><th colspan="3">Angsuran (Rp)</th></tr><tr><th>Tahun / Years</th><th>Tranche A</th><th>Tranche B</th></tr><tr><td>2024</td><td>6.250.000.000</td><td>-</td></tr><tr><td>2025</td><td>10.625.000.000</td><td>4.725.000.000</td></tr><tr><td>2026</td><td>13.800.000.000</td><td>18.000.000.000</td></tr><tr><td>2027</td><td>13.800.000.000</td><td>18.250.000.000</td></tr><tr><td>2028</td><td>13.800.000.000</td><td>21.300.000.000</td></tr><tr><td>2029</td><td>13.800.000.000</td><td>21.300.000.000</td></tr><tr><td>2030</td><td>6.925.000.000</td><td>12.425.000.000</td></tr><tr><td>Jumlah / Total</td><td>79.000.000.000</td><td>96.000.000.000</td></tr></table>		Angsuran (Rp)			Tahun / Years	Tranche A	Tranche B	2024	6.250.000.000	-	2025	10.625.000.000	4.725.000.000	2026	13.800.000.000	18.000.000.000	2027	13.800.000.000	18.250.000.000	2028	13.800.000.000	21.300.000.000	2029	13.800.000.000	21.300.000.000	2030	6.925.000.000	12.425.000.000	Jumlah / Total	79.000.000.000	96.000.000.000	Installments per year
Angsuran (Rp)																																	
Tahun / Years	Tranche A	Tranche B																															
2024	6.250.000.000	-																															
2025	10.625.000.000	4.725.000.000																															
2026	13.800.000.000	18.000.000.000																															
2027	13.800.000.000	18.250.000.000																															
2028	13.800.000.000	21.300.000.000																															
2029	13.800.000.000	21.300.000.000																															
2030	6.925.000.000	12.425.000.000																															
Jumlah / Total	79.000.000.000	96.000.000.000																															
Tingkat suku bunga	7,8% / 7.8%		Interest rate																														
Jaminan			Guarantee																														
Aset tetap			Fixed asset																														
a. Tanah SHGB no. 1005,1007, 1008 dan 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development dengan luas total 7.183 m², diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 36.430.000.000;	a. SHGB land no. 1005,1007, 1008 and 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development with a total area of 7,183 m², secured by Mortgage of Rp 36,430,000,000;																																
b. Tanah dan bangunan ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development yang diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 121.648.000.000;	b. Land and ballroom building with proof of ownership in the form of SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development which is bound by Mortgage in the amount of Rp 121,648,000,000;																																
c. Bangunan strata title (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari:	c. Strata title building (standing on land SHGB no.1175) consisting of:																																
- 45 room hotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 SHMRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;	- 45 hotel rooms with proof of ownership in the form of 59 SHMRS in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;																																
- Office di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 001 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;	- Office in Basement 2 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 001 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;																																
- Office di Basement 1 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 002 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;	- Office in Basement 1 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 002 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;																																
- City Walk dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 003 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;	- City Walk with proof of ownership in the form of SHMRS no. 003 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;																																
- Lobby dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 004 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;	- Lobby with proof of ownership in the form of SHMRS no. 004 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;																																

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (continued)
Investment Credit Facility (continued)

- Lantai 1 sisi utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 005 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Lantai 1 sisi kolam dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 006 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Rooftop Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 580 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk.
- d. Mesin dan peralatan diikat Fiducia dengan nilai pengikatan sebesar Rp10.000.000.000.

- First floor north side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 005 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - First floor pool side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 006 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Rooftop Tower Apartment with proof of ownership in the form of SHMRS no. 580 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk.
- d. Machinery and equipment are tied to Fiducia with a binding value of Rp 10,000,000,000.

Bukan aset tetap

Non fixed asset

- a. *Personal Guarantee* secara notarial atas nama Noegroho Hari Hardono (Owner Saraswanti Group);
- b. *Corporate Guarantee* secara notarial atas nama PT Dupan Anugerah Lestari.

- a. *Notarial Personal Guarantee* in the name of Noegroho Hari Hardono (Owner of Saraswanti Group);
- b. *Notarial Corporate Guarantee* in the name of PT Dupan Anugerah Lestari.

Merujuk pada surat nomor No. 001/DIR/SWID/VII/2023 tanggal 10 Juli 2023 perihal Permohonan Repackage Fasilitas Kredit Investasi atas nama PT Saraswanti Indoland Development, Tbk, PT Bank Mandiri (Persero, Tbk menyetujui pemberian Fasilitas Kredit melalui surat No. CMB.CM4/PA1.4712/SPPK/2023 atas Penawaran Pemberian Kredit pada tanggal 28 Agustus 2023, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

Referring to letter number No. 001/DIR/SWID/VII/2023 dated July 10, 2023 concerning Application for Repackage of Investment Credit Facilities in the name of PT Saraswanti Indoland Development, Tbk, PT Bank Mandiri (Persero), Tbk approved the provision of Credit Facilities through letter No. CMB.CM4/PA1.4712/SPPK/2023 for the Credit Offer on August 28, 2023, with the following terms and conditions:

Debitur	PT Saraswanti Indoland Development, Tbk	Debtor																																																												
Jenis fasilitas kredit	Kredit Investasi / Investment Credit	Type of credit facility																																																												
Plafon kredit	Total Limit Kredit : Rp105.000.000.000,- Limit Tranche A : Rp35.000.000.000,- Limit Tranche B : Rp70.000.000.000,-	Credit ceiling																																																												
Jangka waktu kredit	Tranche A : 63 bulan / months Tranche B : 66 bulan / months	Terms of credit																																																												
Angsuran per bulan	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Tranche A</th></tr> <tr> <th>Tahun /</th><th>Penarikan (Rp)</th><th>Angsuran (Rp)</th></tr> <tr> <th>Years</th><th>Withdrawals (in Rp)</th><th>Installments (in Rp)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td><td>35.000.000.000</td><td>5.000.000.000</td></tr> <tr> <td>2024</td><td></td><td>11.500.000.000</td></tr> <tr> <td>2025</td><td></td><td>4.500.000.000</td></tr> <tr> <td>2026</td><td></td><td>4.800.000.000</td></tr> <tr> <td>2027</td><td></td><td>6.600.000.000</td></tr> <tr> <td>2028</td><td></td><td>2.600.000.000</td></tr> <tr> <td>Jumlah / Total</td><td>35.000.000.000</td><td>35.000.000.000</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Tranche B</th></tr> <tr> <th>Tahun /</th><th>Penarikan (Rp)</th><th>Angsuran (Rp)</th></tr> <tr> <th>Years</th><th>Withdrawals (in Rp)</th><th>Installments (in Rp)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td><td>70.000.000.000</td><td>3.780.000.000</td></tr> <tr> <td>2025</td><td></td><td>11.340.000.000</td></tr> <tr> <td>2026</td><td></td><td>14.420.000.000</td></tr> <tr> <td>2027</td><td></td><td>17.500.000.000</td></tr> <tr> <td>2028</td><td></td><td>19.460.000.000</td></tr> <tr> <td>2029</td><td></td><td>3.500.000.000</td></tr> <tr> <td>Jumlah / Total</td><td>70.000.000.000</td><td>70.000.000.000</td></tr> </tbody> </table>	Tranche A			Tahun /	Penarikan (Rp)	Angsuran (Rp)	Years	Withdrawals (in Rp)	Installments (in Rp)	2023	35.000.000.000	5.000.000.000	2024		11.500.000.000	2025		4.500.000.000	2026		4.800.000.000	2027		6.600.000.000	2028		2.600.000.000	Jumlah / Total	35.000.000.000	35.000.000.000	Tranche B			Tahun /	Penarikan (Rp)	Angsuran (Rp)	Years	Withdrawals (in Rp)	Installments (in Rp)	2024	70.000.000.000	3.780.000.000	2025		11.340.000.000	2026		14.420.000.000	2027		17.500.000.000	2028		19.460.000.000	2029		3.500.000.000	Jumlah / Total	70.000.000.000	70.000.000.000	Installments per month
Tranche A																																																														
Tahun /	Penarikan (Rp)	Angsuran (Rp)																																																												
Years	Withdrawals (in Rp)	Installments (in Rp)																																																												
2023	35.000.000.000	5.000.000.000																																																												
2024		11.500.000.000																																																												
2025		4.500.000.000																																																												
2026		4.800.000.000																																																												
2027		6.600.000.000																																																												
2028		2.600.000.000																																																												
Jumlah / Total	35.000.000.000	35.000.000.000																																																												
Tranche B																																																														
Tahun /	Penarikan (Rp)	Angsuran (Rp)																																																												
Years	Withdrawals (in Rp)	Installments (in Rp)																																																												
2024	70.000.000.000	3.780.000.000																																																												
2025		11.340.000.000																																																												
2026		14.420.000.000																																																												
2027		17.500.000.000																																																												
2028		19.460.000.000																																																												
2029		3.500.000.000																																																												
Jumlah / Total	70.000.000.000	70.000.000.000																																																												
Tingkat suku bunga	7,8% / 7.8%	Interest rate																																																												

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (continued)
Investment Credit Facility (continued)

Jaminan

Guarantee

Aset tetap

Fixed asset

- a. Tanah SHGB no. 1005,1007, 1008 dan 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development dengan luas total 7.183 m², diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 36.430.000.000.
- b. Tanah dan bangunan ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development yang diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 121.648.000.000.
- c. Bangunan *strata title* (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari:
 - 45 room hotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 SHMRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Office di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 001 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - City Walk dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 003 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Lobby dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 004 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Lantai 1 sisi utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 005 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Lantai 1 sisi kolam dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 006 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Rooftop Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 580 atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk.
- d. Mesin dan peralatan diikat Fiducia dengan nilai pengikatan sebesar Rp10.000.000.000.

- a. SHGB land no. 1005,1007, 1008 and 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development with a total area of 7,183 m², secured by
- b. Land and ballroom building with proof of ownership in the form of SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development which is bound by Mortgage in the amount of Rp 121,648,000,000.
- c. Strata title building (standing on land SHGB no.1175) consisting of:
 - 45 hotel rooms with proof of ownership in the form of 59 SHMRS in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Office in Basement 2 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 001 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - City Walk with proof of ownership in the form of SHMRS no. 003 in the name of PT Saraswanti Indoland Development
 - Lobby with proof of ownership in the form of SHMRS no. 004 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - First floor north side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 005 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - First floor pool side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 006 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk;
 - Rooftop Tower Apartment with proof of ownership in the form of SHMRS no. 580 in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk.
- d. Machinery and equipment are tied to Fiducia with a binding value of Rp 10,000,000,000.

Bukan aset tetap

Non fixed asset

- a. *Personal Guarantee* secara notarial atas nama Noegroho Hari Hardono (Owner Saraswanti Group)
- b. *Corporate Guarantee* secara notarial atas nama PT Dupan Anugerah Lestari

- a. Notarial Personal Guarantee in the name of Noegroho Hari Hardono (Owner of Saraswanti Group)
- b. Notarial Corporate Guarantee in the name of PT Dupan Anugerah Lestari

Berdasarkan surat Pernyataan Lunas Fasilitas Kredit atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk, nomor No.CMB.CM4/PA1.4928/2023 tanggal 6 September 2023, pinjaman bank PT Saraswanti Indoland Development Tbk kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk atas Fasilitas Kredit Investasi (KI) telah dinyatakan lunas terhitung sejak tanggal 5 September 2023.

Based on the Credit Facility Repayment Statement letter in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk, number No. CMB.CM4/PA1.4928/2023 dated September 6, 2023, PT Saraswanti Indoland Development Tbk bank loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk for the Investment Credit Facility (KI) has been declared fully paid as of September 5, 2023.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Covenant

Negative Covenant

Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Saraswanti Indoland Development Tbk tidak diperkenankan untuk:

- Melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya Pemegang Saham, Pengurus Perusahaan. Permodalan dan nilai saham, diperbolehkan sepanjang tidak mengubah *Ultimate Beneficial Owner* (UBO) dhi. Y.N. Hari Hardono / Keluarga, dengan pemberitahuan secara tertulis (kecuali terkait perubahan nilai saham) kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat keputusan RUPS terkait perubahan anggaran dasar tersebut dan menyampaikan *copy* perubahan Anggaran Dasar dan *copy* bukti Penerimaan Pemberitahuan/Pengesahan/Persetujuan Kementerian Hukum dan HAM paling lambat 2 (dua) bulan sejak tanggal pelaksanaan RUPS.
- Mengubah operator hotel.
- Memperoleh fasilitas kredit dari Bank lain.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
- Memindah-tangankan barang agunan kecuali persediaan/piutang.
- Mengambil dividen diperbolehkan dengan pemberitahuan secara tertulis kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat keputusan RUPS terkait pembagian dividen sepanjang sebelum dan sesudah pembagian dividen *financial covenant* yang dipersyaratkan terpenuhi.

Menjaga *Financial Covenant* sebagai berikut:

- Menjaga Rasio DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*) minimal sebesar 100%.
- Ekuitas positif.
- Menjaga Rasio DER (*Bank Debt/Equity*) maksimum sebesar 300%.

Rasio - rasio tersebut di atas tercermin pada laporan keuangan *inhouse* dan *audited* yang diserahkan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Apabila ekuitas negatif pada saat dilakukan *review* oleh pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka PT Saraswanti Indoland Development Tbk wajib meningkatkan modal disetor perusahaan.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
Fasilitas Kredit Investasi

Berdasarkan akta notaris yang dibuat dihadapan Ana Marwiati, SH., M.Hum, nomor 28 tanggal 5 Mei 2017 tentang perjanjian kredit Perusahaan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Koordinator Magelang, dengan fasilitas kredit maksimum pokok sebesar Rp 40.000.000.000 (empat puluh miliar Rupiah) tujuan penggunaan fasilitas kredit tersebut adalah untuk *refinancing* pembangunan kondotel Graha Indoland, bunga pinjaman sebesar 11% per tahun efektif berdasarkan perhitungan bunga secara *floating rate*, jangka waktu pinjaman 72 bulan.

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (continued)
Investment Credit Facility (continued)

Covenant

Negative Covenant

As long as the credit has not been paid off, without prior written approval from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Saraswanti Indoland Development Tbk is not permitted to:

- Making changes to the Company's Articles of Association including Shareholders, Company Management, Capital and share value, is permitted as long as it does not change the *Ultimate Beneficial Owner* (UBO) dhi. Y.N. Hari Hardono / Family, with written notification (except related to changes in share value) to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk no later than 30 (thirty) days after the RUPS decision regarding the changes to the articles of association and submitting a copy of the changes to the Articles of Association and a copy of proof of Receipt of Notification / Ratification / Approval from the Ministry of Law and Human Rights no later than 2 (two) months from the date of the RUPS.
- Changing hotel operators.
- Obtaining credit facilities from other banks.
- Binding oneself as a guarantor for debt or pledging company assets to another party.
- Transferring collateral except inventory/receivables
- Taking dividends is permitted with written notification to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk no later than 30 (thirty) days after the RUPS decision regarding dividend distribution as long as before and after the dividend distribution the required financial covenant is fulfilled.

Maintain the Financial Covenant as follows:

- Coverage Ratio) of at least 100%.
- Positive equity.
- Maintain a maximum DER (Bank Debt/Equity) ratio of 300%.

The above ratios are reflected in the in-house and audited financial statements submitted to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. If the equity is negative at the time of the review by PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, then PT Saraswanti Indoland Development Tbk is required to increase the company's paid-up capital.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
Investment Credit Facility

Based on the notarial deed made before Ana Marwiati, SH., M.Hum, number 28 dated May 5, 2017 concerning the Company's credit agreement to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Magelang Coordinator Branch, with a maximum credit facility of Rp 40,000,000,000 (forty billion Rupiah) the purpose of using the credit facility is to refinance the construction of the Graha Indoland condotel, the loan interest is 11% per annum effective based on the calculation of interest on a floating rate basis, the loan period is 72 months.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0547/PMS.03/005/2020 tanggal 29 April 2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 30 April 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. *Plafond Rescheduling:*
Maksimum sebesar Rp 26.128.000.008
2. Jenis kredit:
Kredit Investasi
3. Sifat kredit:
Aflopand (sistem angsuran)
4. Tujuan penggunaan:
Refinancing pembangunan kondotel Graha Indoland.
5. Suku bunga:
10,3% (*pa*) efektif *floating rate*
6. Penambahan jangka waktu kredit:
7 (tujuh) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Desember 2023.
7. Periode pokok dan bunga:
 - Penundaan pembayaran pokok selama 3 (tiga) bulan dari bulan Mei 2020 sampai dengan Juli 2020.
 - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Agustus 2020.
 - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.
8. Biaya administrasi:
sebesar Rp 5.000.000 dengan ketentuan dibayar sebelum penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit.

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan kondotel Graha Indoland yang dibiayai Bank terdiri dari 1 bidang tanah yaitu SHGB nomor 01205/Maguwoharjo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2013 nomor 00021/2017 seluas 3.074 m² tercatat atas nama PT Saraswanti Indoland Development berkedudukan di Kabupaten Sleman, berikut bangunan yang terletak di Jl. Ring Road Desa Maguwoharjo Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya akan dilakukan pemecahan sertifikat dengan kepemilikan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), dengan rincian:
 - Jumlah kamar minimal 80 unit dan;
 - Fasilitas Hotel terdiri dari *meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool* dan *gym*.

Pada tanggal 3 Agustus 2020, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman terkait dampak COVID-19 kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0836/AKR.02/038/2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 4 tanggal 4 Agustus 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:
Penambahan jangka waktu kredit selama 5 (lima) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Mei 2024.
2. Periode pokok dan bunga:
 - Penundaan tenor pembayaran angsuran pokok selama 9 (sembilan) bulan atau sampai dengan bulan April 2021.
 - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Mei
 - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)
Investment Credit Facility (continued)

The Company restructured its loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 0547/PMS.03/005/2020 dated April 29, 2020 and Deed of Credit Agreement Addendum Number 90 dated April 30, 2020, with the following amendments to the provisions:

1. *Plafond Rescheduling:*
Maximum of Rp 26,128,000,008
2. *Type of credit:*
Investment Credit
3. *Nature of credit:*
Aflopand (installment system)
4. *Purpose of use:*
Refinancing the construction of Graha Indoland condotel.
5. *Interest rate:*
10,3% (*pa*) effective *floating rate*
6. *Additional credit period:*
7 (seven) months from the maturity date of the credit or until December 5, 2023.
7. *Principal and interest period:*
 - *Postponement of principal payment for 3 (three) months from May 2020 to July 2020.*
 - *Payment of principal installments on a monthly basis starting in August 2020.*
 - *Interest payments are made on a monthly basis.*
8. *Administration fee:*
Rp 5,000,000 provided that it is paid before the signing of the Credit Agreement Addendum.

The details of changes in loan collateral are as follows:

- a. The land and building of the Graha Indoland condotel financed by the Bank consists of 1 plot of land, namely SHGB number 01205/Maguwoharjo, as described in Letter of Measurement dated February 14, 2013 number 00021/2017 covering an area of 3,074 m² registered under the name of PT Saraswanti Indoland Development domiciled in Sleman Regency, as follows building located on Jl. Ring Road Maguwoharjo Village, Depok Sub-district, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province, which will then be split into certificates with ownership of SHMRS (Certificate of Ownership of Flats), with details:
 - Minimum number of rooms is 80 units and;
 - Hotel facilities consist of a meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool and gym.

On August 3, 2020, the Company restructured the loan related to the impact of COVID-19 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 0836/AKR.02/038/2020 and Deed of Credit Agreement Addendum Number 4 dated August 4, 2020, with the following amendments to the provisions as follows:

1. *Additional credit period:*
Additional credit period of 5 (five) months from the maturity date of the credit or until May 5, 2024.
2. *Principal and interest period:*
 - *Postponement of the tenor of principal installment payments for 9 (nine) months or until April 2021.*
 - *Payment of principal installments on a monthly basis starting from*
 - *Interest payments are made on a monthly basis.*

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (lanjutan)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Pada tanggal 9 September 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 1807/LKR.03/038/2021 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 14 September 2021, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:
 Penambahan jangka waktu kredit selama 18 (delapan belas) bulan sejak jatuh tempo kredit, dari semula 5 Mei 2024 menjadi sampai dengan tanggal 5 November 2025.
2. Periode pembayaran pokok dan bunga:
 Penambahan pembayaran pokok kredit dengan pengaturan dibayarkan setiap bulan mulai Juli 2023 sampai dengan Mei 2025 sebesar Rp 170.000.000 dan pada bulan Juni 2025 dibayarkan sebesar Rp 170.852.273.

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perusahaan melakukan Addendum ke-4 kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 258/AKR.02/038/2022 dan Akta Perjanjian kredit Nomor 28, tanggal 5 Mei 2017, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut :

A Mengubah Pasal 5 huruf A angka 2, 5 dan 7 (Affirmative/Covenant)

Pada Angka (2) "... (V) Laporan pembagian deviden dan debitor harus menjamin bahwa pembagian deviden tidak menyebabkan terganggunya aktifitas pembayaran kewajiban kepada bank, aktivitas operasional dan resiko keuangan debitor."

Pada Angka (5) : "Debitur wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis Kepada Bank setelah terjadinya Perubahan terhadap Anggaran Dasar, baik atas perubahan yang wajib dimintakan persetujuan dan/atau pemberitahuan dan/atau dilaporkan kepada pihak/pejabat/instansi yang berwenang namun termasuk dan tidak terbatas kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan perubahan dalam perjanjian, kecuali terhadap perubahan Anggaran Dasar sebagaimana diatur pada pasal 5 huruf (B) angka (2)".

Penambahan Angka (7) : "Debitur memastikan bahwa PT Saraswanti Utama mempertahankan kepemilikannya sebagai pemegang saham mayoritas di permodalan debitor.

B. Mengubah Pasal 5 huruf B angka 2 dan 6 (Negative /Covenant)

Pada Angka (2) : "Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan yang mengakibatkan :

- a. Perubahan Bidang Usaha;
- b. Penurunan Modal Perusahaan;
- c. Perubahan Status Kelembagaan;
- d. Perubahan Jangka Waktu Berdirinya Perusahaan;
- e. Perubahan Komposisi Pemegang Saham yang menyebabkan PT Saraswanti Utama tidak lagi menjadi pemegang saham mayoritas debitor."

pada Angka (6) : "Melakukan pembayaran pokok hutang dan/atau bunga atas pinjaman kepada Pemegang Saham atau afiliasinya sebelum hutang kepada bank/Pihak Kedua dilunasi terlebih dahulu kecuali dalam rangkaian usaha yang normal".

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)
Investment Credit Facility (continued)

On September 9, 2021, the Company restructured its loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 1807/LKR.03/038/2021 and Deed of Credit Agreement Number 26 dated September 14, 2021, with the following amendments to the provisions:

1. Additional credit period:
 Additional credit period of 18 (eighteen) months from the maturity date of the credit, from May 5, 2024 to November 5, 2025.
2. Additional credit period:
 The addition of principal loan payments with arrangements to be paid every month starting July 2023 until May 2025 amounting to Rp 170,000,000 and in June 2025 being paid Rp 170,852,273.

On March 31, 2022, the Company made Addendum 4 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 258/AKR.02/038/2022 and Deed of Credit Agreement Number 28, dated May 5, 2017, with changes to the following provisions:

A. Amend Article 5 letter A numbers 2, 5 and 7 (Affirmative/Covenant)

In Number (2) "... (V) The dividend distribution report and the debtor must ensure that the dividend distribution does not cause disruption to the activities of paying obligations to the bank, operational activities and financial risks of the debtor."

In Number (5): "Debtors are required to submit written notification to the Bank after the Amendment to the Articles of Association has occurred, both for changes that must be approved and/or notified and/or reported to authorized parties/officials/agencies but including and not limited to to the Minister of Law and Human Rights and changes in the agreement, except for changes to the Articles of Association as stipulated in article 5 letter (B) number (2)".

Addition of Number (7) : "The debtor ensures that PT Saraswanti Utama maintains its ownership as the majority shareholder in the debtor's capital.

B. Amend Article 5 letter B number 2 and 6 (Negative/Covenant)

In Number (2) : "Change the Articles of Association of the Company which results in:

- a. Changes in Business Fields;
- b. Decrease in the Company's Capital;
- c. Changes in Institutional Status;
- d. Changes in the Period of Establishment of the Company;
- e. Changes in the Composition of Shareholders which caused PT Saraswanti Utama is no longer the majority shareholder of the debtor."

in Number (6) : "Making payments of principal and/or interest on loans to Shareholders or their affiliates before debts to banks/Second Parties are repaid first except in the normal course of business".

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (lanjutan) Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Pada tanggal 12 September 2022, Perusahaan melakukan Addendum ke-5 kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 1330/AKR.02/038/IX/2022 dan Akta Perjanjian kredit Nomor 28, tanggal 5 Mei 2017, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

Jaminan aset tetap yang semula :

Tanah dan bangunan kondotel Graha Indoland yang dibiayai Bank terdiri dari 1 bidang tanah yaitu SHGB nomor 01205/Maguwoharjo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2013 nomor 00021/2017 seluas 3.074 m² tercatat atas nama PT Saraswanti Indoland Development berkedudukan di Kabupaten Sleman, berikut bangunan yang terletak di Jl. Ring Road Desa Maguwoharjo Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya akan dilakukan pemecahan sertifikat dengan kepemilikan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), dengan rincian:

- Jumlah kamar minimal 80 unit dan;
- Fasilitas Hotel terdiri dari *meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool* dan *gym*.

Menjadi :

Bangunan Strata Title Graha Indoland yang terdiri atas :

- 80 (delapan puluh) unit kondotel dengan bukti kepemilikan berupa 80 (delapan puluh) SHMSRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development
- 8 (delapan puluh) unit Satuan Rumah Susun Bukan Hunan yang difungsikan sebagai fasilitas hotel dengan bukti kepemilikan berupa 8 (delapan) SHMSRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development

Berdasarkan surat Pernyataan Lunas Fasilitas Kredit atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk, pinjaman bank PT Saraswanti Indoland Development Tbk kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah atas Fasilitas Kredit Investasi (KI) telah dinyatakan lunas terhitung sejak tanggal 30 September 2025.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai.

Liabilitas imbalan pasca kerja per 31 Desember 2024 dihitung oleh KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan berdasarkan laporannya tertanggal 9 Januari 2025 dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan asumsi asumsi sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Umur pensiun normal (tahun) :	0	58	Normal pension age (years)
Kenaikan gaji (per tahun) :	0%	6%	Salary increase (per year)
Tingkat diskonto (per tahun) :	0,00%	7,08%	Interest discount rate (per year)
Tingkat mortalita :	-	TM I - IV 2019	Mortality rate

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Biaya bunga (Catatan 31)	-	43.876.794	Current service cost (Note 31)
Biaya jasa kini (Catatan 31)	-	80.328.420	Interest cost (Note 31)
Pengakuan segera dari biaya jasa lalu (Catatan 32)	-	-	Immediate recognition of past service cost (Note 32)
Jumlah	-	124.205.214	Total

21. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued) Investment Credit Facility (continued)

On September 12, 2022, the Company made Addendum 5 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 1330/AKR.02/038/IX/2022 and Deed of Credit Agreement Number 28, dated May 5, 2017, with changes to the following provisions:

The original fixed asset guarantee:

The land and building of the Graha Indoland condotel financed by the Bank consists of 1 plot of land, namely SHGB number 01205/Maguwoharjo, as described in Letter of Measurement dated February 14, 2013 number 00021/2017 covering an area of 3,074 m² registered under the name of PT Saraswanti Indoland Development domiciled in Sleman Regency, as follows building located on Jl. Ring Road Maguwoharjo Village, Depok Sub-district, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province, which will then be split into certificates with ownership of SHMRS (Certificate of Ownership of Flats), with details:

- Minimum number of rooms is 80 units and;
- Hotel facilities consist of a meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool and gym.

To :

Graha Indoland Strata Title building consisting of:

- 80 (eighty) condotel units with proof of ownership in the form of 80 (eighty) SHMSRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development
- 80 (eighty) units of Non-residential Flats which function as hotel facilities with proof of ownership in the form of 8 (eight) SHMSRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development.

Based on the Credit Facility Repayment Statement letter in the name of PT Saraswanti Indoland Development Tbk, PT Saraswanti Indoland Development Tbk bank loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah for the Investment Credit Facility (KI) has been declared fully paid as of September 30, 2025.

22. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

The Company provide long-term employee benefits to their employee in accordance with Labor Law No. 13/2003 (Law No. 13/2003). The benefits are unfunded.

Post-employment benefits liabilities as of December 31, 2024 are calculated by KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan based on report, dated January 9, 2025 respectively, using the projected unit credit method with the following assumptions :

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Beban imbalan kerja karyawan Perusahaan disajikan sebagai bagian dari akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Liabilitas imbalan pasca kerja karyawan diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal tahun	610.540.507	643.354.754
(Keuntungan) kerugian aktuarial (OCI) tahun berjalan	-	(157.019.461)
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	-	124.205.214
Saldo akhir tahun	610.540.507	610.540.507

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Saldo awal	610.540.507	643.354.754
Biaya jasa lalu	-	-
Biaya bunga	-	43.876.794
Biaya jasa kini	-	80.328.420
(Keuntungan) kerugian aktuarial pada liabilitas	-	(157.019.461)
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan	610.540.507	610.540.507

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

Sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam asumsi tingkat diskonto dan gaji pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, akan berdampak sebagai berikut:

Asumsi dasar/ Basic assumptions	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Dampak terhadap nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan/ Impact on present value employee benefits liabilities		Perubahan nilai kini kewajiban/ Changes in present value liabilities (%)	
		30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Tingkat diskonto/ Discount rate	+ 1%	570.668.080	570.668.080	-6,53%	-6,53%
	- 1%	655.322.956	655.322.956	7,33%	7,33%
Tingkat kenaikan gaji/ Salary increase rate	+ 1%	655.356.327	655.356.327	7,34%	7,34%
	- 1%	569.924.557	569.924.557	-6,65%	-6,65%

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir tahun) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisa sensitivitas tidak berubah dari tahun sebelumnya.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut.

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Dalam 1 tahun	-	-
2 - 5 tahun	-	-
6 - 10 tahun	586.709.983	586.709.983
Lebih dari 10 tahun	9.488.213.633	9.488.213.633

22. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

Employee benefits for the Company are presented as part of general and administrative expenses in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

Liability of employee benefits presented in the statement of financial position are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Balance at beginning of year	643.354.754	643.354.754
Actuarial (gain) loss (OCI) in the current year	(157.019.461)	(157.019.461)
Employee benefit expenses recognized - current year	124.205.214	124.205.214
Balance at the end of the year	610.540.507	610.540.507

The movements of present value of employee benefits liabilities in the statement of financial position are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Beginning balance	610.540.507	643.354.754
Past service costs	-	-
Interest costs	-	43.876.794
Current service costs	-	80.328.420
Actuarial (gain) loss on liabilities	-	(157.019.461)
Net liabilities recognized in the statements of financial position	610.540.507	610.540.507

Management believes that the above estimated liabilities are adequate to cover the prevailing requirements.

Sensitivity to a reasonable possible change in the assumed discount rate and salary as of March 31, 2025 and December 31, 2024, has the following effect:

Asumsi dasar/ Basic assumptions	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Dampak terhadap nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan/ Impact on present value employee benefits liabilities		Perubahan nilai kini kewajiban/ Changes in present value liabilities (%)	
		30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Tingkat diskonto/ Discount rate	+ 1%	570.668.080	570.668.080	-6,53%	-6,53%
	- 1%	655.322.956	655.322.956	7,33%	7,33%
Tingkat kenaikan gaji/ Salary increase rate	+ 1%	655.356.327	655.356.327	7,34%	7,34%
	- 1%	569.924.557	569.924.557	-6,65%	-6,65%

The sensitivity analysis were based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this was unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined 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 year) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statement of financial position.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to previous year.

The maturity of defined benefits and obligations as of June 30, 2025 and December 31, 2024 were as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Within 1 year	-	-
2 - 5 years	-	-
6 - 10 years	586.709.983	586.709.983
More than 10 years	9.488.213.633	9.488.213.633

23. MODAL SAHAM

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

30 Juni 2025/ June 30, 2025		
Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh (lembar)/ Number of share issued and fully paid (sheet)	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor (Rp) / Total paid-up capital stock (Rp)
Pemegang saham		
PT Saraswanti Utama	63,52%	68.406.779.660
Bogat Agus Riyono	15,88%	17.101.694.920
Masyarakat	20,61%	22.191.909.440
Jumlah	100%	107.700.384.020

Pada tanggal 23 Februari 2024, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development Tbk. nomor 15, yang dibuat di hadapan Notaris Rini Yulianti, SH, di Jakarta Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi 5.385.019.201 lembar saham atau senilai Rp 107.700.384.020 karena adanya konversi Waran Seri I dan menyetujui adanya perubahan susunan kepemilikan pemegang saham sebagai berikut:

- PT Saraswanti Utama sebesar Rp68.406.779.660;
- Bogat Agus Riyono sebesar Rp17.101.694.920;
- Masyarakat sebesar Rp22.191.909.440.

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

31 Desember 2024/ December 31, 2024		
Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh (lembar)/ Number of share issued and fully paid (sheet)	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor (Rp) / Total paid-up capital stock (Rp)
Pemegang saham		
PT Saraswanti Utama	63,52%	68.406.779.660
Bogat Agus Riyono	15,88%	17.101.694.920
Masyarakat	20,61%	22.191.909.440
Jumlah	100%	107.700.384.020

Pada tanggal 26 Mei 2023, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development Tbk. nomor 4, yang dibuat di hadapan Notaris Lucky Suryo Wicaksono, SH, M.Kn, MH, di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp Rp107.700.000.000 (Seratus Tujuh Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah) menjadi Rp107.700.062.000 (Seratus Tujuh Miliar Tujuh Ratus Juta Enam Puluh Dua Ribu Rupiah) karena adanya konversi Waran Seri I.

Pada tanggal 13 Juli 2022, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development Tbk. nomor 36, yang dibuat di hadapan Notaris Rini Yulianti, SH, di kota Jakarta Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 100.900.000.000 (Seratus Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) menjadi Rp107.700.000.000 (Seratus Tujuh Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan adanya saham yang ditawarkan kepada masyarakat sebanyak 340.000.000 (Tiga Ratus Empat Puluh Juta) Saham dengan nominal Rp 6.800.000.000 (Enam Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah).

Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0264881 tanggal 13 Juli 2022.

23. SHARE CAPITAL

The Company stockholder's composition as of June 30, 2025 is as follows:

On February 23 2024, based on the Deed of Decree of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development Tbk. number 15, drawn up before Notary Rini Yulianti, SH, in East Jakarta, the Company's shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital to 5,385,019,201 shares or Rp. 107,700,384,020 due to the conversion of Series I Warrants and agreed to changes in the composition of shareholder ownership as follows:

- PT Saraswanti Utama amounted to Rp68,406,779,660;
- Bogat Agus Riyono amounted to Rp17,101,694,920;
- Public amounted to Rp22,191,909,440.

The Company stockholder's composition as of December 31, 2024 is as follows:

On May 26 2023, based on the Deed of Decree of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development Tbk. number 4, drawn up before Notary Lucky Suryo Wicaksono, SH, M.Kn, MH, in Sleman, Special Region of Yogyakarta, the Company's shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital from Rp 107,700,000,000 (One Hundred Seven Billion Seven Hundred Million Rupiah) to Rp 107,700,062,000 (One Hundred Seven Billion Seven Hundred Million Sixty Two Thousand Rupiah) due to the conversion of Series I Warrants.

On July 13, 2022, based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development Tbk. number 36, drawn up before Notary Rini Yulianti, SH, in East Jakarta, the Company's shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital of Rp 100,900,000,000 (One Hundred Billion Nine Hundred Million Rupiah) to Rp107,700,000,000 (One Hundred and Seven Billion Seven Hundred Million Rupiah) with the existence of shares offered to the public as many as 340,000,000 (Three Hundred Forty Million) Shares with nominal Rp 6,800,000,000 (Six Billion Eight Hundred Million Rupiah).

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-AHU-AH.01.03-0264881 dated July 13, 2022.

24. KOMPONEN EKUITAS LAIN

Rincian komponen ekuitas lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Akumulasi penghasilan komprehensif lainnya:		
Saldo awal	(84.031.381)	(206.506.561)
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	-	157.019.461
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	-	(34.544.281)
Saldo akhir	(84.031.381)	(84.031.381)

24. OTHER EQUITY COMPONENTS

The details of other equity components as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Accumulated other comprehensive income:		
Beginning balance	(84.031.381)	(206.506.561)
Actuarial gain (loss) of defined benefit plan	-	157.019.461
Income tax of actuarial gain (loss) of defined benefit plan	-	(34.544.281)
Ending balance	(84.031.381)	(84.031.381)

25. SALDO LABA

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 07 tanggal 27 Mei 2025 oleh Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 5.057.828.025,- yang dibagikan kepada pemegang saham Perusahaan.

Based on the Deed of Minutes of the General Meeting of Shareholders No. 07 dated May 27, 2025 by Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH approved the distribution of cash dividends amounting to IDR 5.057.828.025,- which were distributed to the Company's shareholders.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 09 tanggal 26 Juni 2024 oleh Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 5.888.960.697,- yang dibagikan kepada pemegang saham Perusahaan.

Based on the Deed of Minutes of the General Meeting of Shareholders No. 09 dated June 26 2024 by Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH approved the distribution of cash dividends amounting to IDR 5,888,960,697,- which were distributed to the Company's shareholders.

Berdasarkan Akta No. 05 tanggal 31 Mei 2023 oleh Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 5.867.078.704,- yang dibagikan kepada pemegang saham Perusahaan.

Based on Deed No. 05 dated May 31, 2023 by Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH. Approved the distribution of cash dividends amounting to Rp 5,867,078,704,- to be distributed to the Company's shareholders.

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Perusahaan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun untuk cadangan apabila Perusahaan mempunyai saldo laba positif.

Under Indonesian Company Law, the Company is obliged to allocate a certain amount from the net earnings of each accounting year to reserve fund if the Company has a positive profit balance.

Saldo laba ditentukan penggunaannya atau dicadangkan milik Perusahaan adalah sebesar Rp 3.000.000.000 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 07 tanggal 27 Mei 2025 oleh Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH.

The balance of the Company's appropriated retained earnings amounted to Rp 3,000,000,000 based on the Deed of Minutes of the General Meeting of Shareholders No. 07 dated May 27, 2025 by Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH

Saldo laba ditentukan penggunaannya atau dicadangkan milik Perusahaan adalah sebesar Rp 6.300.000.000 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 09 tanggal 26 Juni 2024 oleh Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH.

The balance of the Company's appropriated retained earnings amounted to Rp 6,300,000,000 based on the Deed of Minutes of the General Meeting of Shareholders No. 09 dated June 26, 2024 by Lucky Suryo Wicaksono, SH., M.KN, MH

Saldo laba ditentukan penggunaannya atau dicadangkan milik Perusahaan adalah sebesar Rp 3.000.000.000 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development nomor 5 (lima) tanggal 13 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur.

The balance of the Company's appropriated retained earnings amounted to Rp 3,000,000,000 based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 5 (five) dated December 13, 2021, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java.

26. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Agio saham	61.204.416.230	61.204.416.230	Share premium
Biaya emisi saham	(2.459.614.908)	(2.459.614.908)	Share issuance cost
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	16.612.973.354	16.612.973.354	Differences between tax amnesty assets and liabilities
Jumlah	75.357.774.676	75.357.774.676	Total

Pada tanggal 30 Juni 2022, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 340.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan OJK No. S-110/D.04/2022 tanggal 30 Juni 2022. Pada tanggal 7 Juli 2022 Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp 200 (Rupiah penuh) per saham.

Agio saham sebesar Rp 61.200.000.000 merupakan selisih antara harga perdana pada saat penawaran umum kepada masyarakat pada tahun 2022, dibandingkan dengan nilai nominalnya.

Penambahan agio saham pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 sebesar Rp 2.300.000 dan Rp 2.116.230 adalah Waran Seri I, yaitu efek yang diterbitkan Perusahaan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan saham biasa atas nama Perusahaan yang bernilai nominal Rp 20 (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 250 (dua ratus lima puluh Rupiah).

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) tanggal 30 September 2016 dan Tanda Terima Pernyataan Harta antara tanggal 30 September 2016, Perusahaan mendeklarasikan kas dan bank, piutang, persediaan, investasi dan aset tetap sebesar Rp 16.612.973.354 dan dicatat pada masing-masing akun terkait.

26. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET

The details of additional paid-in capital as follows:

On June 30, 2022, the Financial Services Authority (OJK) issued a Notification Letter on the Effectiveness of the Registration Statement in connection with the Company's Initial Public Offering of 340,000,000 shares, in accordance with OJK Decree No. S-110/D.04/2022 dated 30 June 2022. On 7 July 2022, the company began listing its shares on the Indonesia Stock Exchange with an initial offering price of Rp 200 (full amount) per share.

The agio stock of Rp 61,200,000,000 is the difference between the initial price at the time of the public offering to the public in 2022, compared to the nominal value.

The additional agio stock amounting for as of December 31, 2024 and December 31, 2023 to Rp 2,300,000 and Rp 2,116,230 is Series I Warrants, namely securities issued by the Company which give the holder the right to subscribe for ordinary shares in the name of the Company with a nominal value of Rp 20 (twenty Rupiah) per share with an exercise price of Rp 250 (two hundred and fifty Rupiah).

Based on the Tax Amnesty Certificate (SKPP) dated 30 September 2016 and Asset Declaration Receipts between 30 September 2016, the Company declared cash and bank, receivables, inventories, investments and fixed assets amounting to Rp 16,712,973,354 and recorded in the respective related accounts.

27. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pajak Penghasilan Badan:			Corporate income tax:
2016 (Catatan 27h)	1.591.379.565	1.591.379.565	2016 (Note 27h)
2018 (Catatan 27h)	636.116.260	636.116.260	2018 (Note 27h)
2019 (Catatan 27h)	4.811.903.904	4.811.903.904	2019 (Note 27h)
PPh Pasal 21	-	151.887.852	
PPh Pasal 25	3.495.574.205	3.956.902.541	Income tax article 25
PPh Pasal 4 (2)	292.374.957	934.820.730	Income tax article 4 (2)
PPN Masukan	5.147.903.174	5.987.310.791	VAT-in
Jumlah	15.975.252.065	18.070.321.643	Total

27. TAXATION

a. Prepaid taxes

27. PERPAJAKAN (lanjutan)

27. TAXATION (continued)

b. Utang pajak

b. Taxes payable

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pajak Hotel dan Restoran (PBI)	1.025.273.479	1.574.004.905	Hotel and Restaurant Tax (PBI)
PPh Pasal 4 (2)	179.953.010	116.603.444	Income Tax Article 4 (2)
Pajak bumi dan bangunan	7.124.522	6.946.091	Property tax
PPh Pasal 23	25.977.396	19.642.418	Income Tax Article 23
PPh Pasal 29	2.748.744.680	7.209.474.580	Income Tax Article 29
PPh Pasal 21	274.680.062	-	Income Tax Article 21
Jumlah	4.261.753.149	8.926.671.438	Total

c. Beban pajak final

c. Final tax expense

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	1.339.416.563	72.045.343	Company
Jumlah	1.339.416.563	72.045.343	Total

d. Manfaat (beban) pajak penghasilan

d. Income tax benefit (expense)

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
Pajak kini tahun berjalan	(2.748.744.680)	(4.787.299.701)	Current tax
Koreksi periode lalu	-	-	Previous period correction
Jumlah beban pajak kini	(2.748.744.680)	(4.787.299.701)	Total current tax
Pajak tangguhan	-	-	Deferred tax
Jumlah	(2.748.744.680)	(4.787.299.701)	Total

e. Pajak kini

e. Current tax

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan sesuai laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan penghasilan kena pajak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

A reconciliation between income before income tax expense, as shown in the statements of profit or loss and other comprehensive income, and estimated taxable income of the Company for the years ended September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows :

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	31.792.921.592	25.514.113.047	Profit before income tax expense of the Company
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final	20.353.280.296	(5.850.021.810)	Adjustment for expense (income) for final taxes
Laba sebelum pajak penghasilan tidak final	11.439.641.296	31.364.134.857	Profit before income tax expense non-final
Beda waktu:			Time differences:
Beban penyusutan	1.054.653.242	1.406.204.322	Depreciation expense
Taksiran laba kena pajak	12.494.294.538	32.770.339.179	Estimated taxable income
Dikurangi saldo akumulasi rugi fiskal	-	-	Less of tax loss carry forward
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	12.494.294.000	32.770.339.000	Estimated taxable income for current year
Taksiran pajak kini Perusahaan	2.748.744.680	7.209.474.580	Estimated current tax of the Company

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 di atas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan.

The calculation of corporate income tax for the year ended September 30, 2025 and December 31, 2024 the above is a preliminary estimate made for accounting purposes and are subject to change at the time of the Company to submit the Notice (SPT) yearly.

27. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pajak tangguhan

Pengaruh pajak atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak adalah sebagai berikut:

30 September 2025 / September 30, 2025			
	Ditambahkan (dikreditkan) ke/		
	Added (credited) to		
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31
Aset pajak tangguhan			
Penyusutan aset tetap	2.784.284.557	-	2.784.284.557
Liabilitas imbalan pasca kerja	134.318.911	-	134.318.911
Penurunan nilai piutang usaha	3.334.352	-	3.334.352
Jumlah	2.921.937.820	-	2.921.937.820

Deferred tax assets
Fixed asset depreciation
Employee benefit liabilities
Impairment of trade receivables
Total

Aset dan liabilitas pajak tangguhan per 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 telah dihitung dengan memperhitungkan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada saat realisasi, dan atas penyesuaian tarif pajak telah ditambahkan (dikreditkan) pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya.

g. Pengampunan pajak

Pada tanggal 30 September 2016, Perusahaan telah memanfaatkan program pengampunan pajak sesuai UU No. 11 tahun 2016. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) dari Direktorat Jendral Pajak No. KET-3657/PP/WPJ.23/2016 tanggal 30 September 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan beberapa aset sejumlah Rp 16.612.973.354, (terdiri dari kas dan bank, piutang, persediaan, investasi dan aset tetap) yang sebelumnya tidak dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun 2015. Namun aset tersebut sudah dicatat pada laporan keuangan di tahun 2015. Sehubungan dengan pengampunan pajak ini, sehingga tidak ada dampak pada laporan keuangan 2016.

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp 332.259.467 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp 16.612.973.354 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

h. Surat ketetapan pajak

Pada tanggal 23 Desember 2020, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No.00016/206/16/542/20 yang menyatakan bahwa Perusahaan kurang membayar pajak sebesar Rp 1.591.379.565 atas PPh Badan tahun fiskal 2016.

27. TAXATION (continued)

f. Deferred tax

The tax effects of temporary differences between commercial and tax reporting are as follows:

31 Desember 2024 / December 31, 2024			
	Ditambahkan (dikreditkan) ke/		
	Added (credited) to		
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31
Aset pajak tangguhan			
Penyusutan aset tetap	2.474.919.607	309.364.950	2.784.284.557
Liabilitas imbalan pasca kerja	141.538.045	27.325.147	134.318.911
Penurunan nilai piutang usaha	10.281.011	(6.946.659)	3.334.352
Jumlah	2.626.738.663	329.743.438	2.921.937.820

Deferred tax assets
Fixed asset depreciation
Employee benefit liabilities
Impairment of trade receivables
Total

Deferred tax assets and liabilities as of September 30, 2025 and December 31, 2024 have been calculated taking into account the tax rates that are expected to apply at the time of realization, and the tax rate adjustments have been added (credited) to the statement of profit or loss and other comprehensive income.

g. Tax amnesty

As of September 30, 2016, the Company has utilized the tax amnesty program pursuant to Law no. 11 of 2016. Based on the Tax Amnesty Certificate (SKPP) from the Directorate General of Taxes No. KET-3657/PP/WPJ.23/2016 dated December 31, 2016, the Company disclosed ownership of several assets amounting to Rp 16,612,973,354, (consisting of cash and bank, receivables, inventories, investments and fixed assets) which were not previously reported in the 2015 Tax Return Annual Income. However, these assets have been recorded in the 2015 financial statements. Due to this tax amnesty, there is no impact on the 2016 financial statements.

Redemption money which was paid for tax amnesty program amounted to Rp 332,259,467 was recorded as part of general and administrative expenses in statement of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the assets and liabilities of tax amnesty amounting to Rp 16,612,973,354 was posted as additional paid-in

h. Tax Assessment Letters

On December 23, 2020, the Directorate General of Taxes (DGT) issued an Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) No.00016/206/16/542/20 which stated that the Company had underpaid taxes of Rp 1,591,379,565 on Corporate Income Tax for the 2016 fiscal year.

27. PERPAJAKAN *(lanjutan)***h. Surat penetapan pajak** *(lanjutan)*

Pada tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan mengajukan keberatan kepada DJP. Pada tanggal 13 Desember 2021, Perusahaan menerima Surat Keputusan Keberatan No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 yang menolak keberatan Perusahaan dan menambah jumlah pajak yang masih harus dibayar atas Masa Pajak 2016 menjadi Rp 2.362.264.267. Pada tahun 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebagian SKPKB sebesar Rp 1.591.379.565 yang dicatat pada akun pajak dibayar dimuka. Pada tanggal 8 Maret 2022, Perusahaan mengajukan banding atas SKPKB No.00016/206/16/542/20 berdasarkan Surat No.036/DDTC-LIT/III/2022 ke Pengadilan Pajak. DJP mengeluarkan Surat Uraian Banding atas Pengajuan Banding terhadap Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak No.SUB-38/WPJ.23/2022 tanggal 24 Juni 2022 dengan mengusulkan kepada Pengadilan Pajak untuk menolak permohonan banding Perusahaan dan mempertahankan Keputusan DJP No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021. Sampai dengan tanggal pemeriksaan, Perusahaan masih dalam proses Pengadilan Pajak.

Pada tanggal 28 November 2023, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No.00008/206/18/542/23 yang menyatakan bahwa Perusahaan kurang membayar pajak sebesar Rp 636.116.260 untuk tahun fiskal 2018, yang terdiri atas PPh Badan 2018 dan sanksi administrasi masing-masing sebesar Rp 442.731.250 dan Rp 193.385.010. Perusahaan telah melakukan pembayaran SKPKB sebesar Rp 636.116.260 di tanggal 22 Februari 2024 yang dicatat pada akun pajak dibayar dimuka. Pada tanggal 23 Februari 2024, Perusahaan mengajukan keberatan kepada DJP. Tetapi Pengajuan Keberatan tersebut ditolak dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Keberatan No.KEP-00057/KEB/PJ/WPJ.23/2024 tanggal 22 November 2024. Pada tanggal 18 Februari 2025, Perusahaan mengajukan banding atas SKPKB No.00008/206/18/542/23 berdasarkan Surat No.007/KEU/SWID/II/2025 ke Pengadilan Pajak. Sampai dengan tanggal pemeriksaan, belum ada jawaban atas Pengajuan Banding dari Pengadilan.

Pada tanggal 11 September 2024, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No.00006/206/19/542/24 yang menyatakan bahwa Perusahaan kurang membayar pajak sebesar Rp 4.811.903.904 untuk tahun fiskal 2019. Perusahaan telah melakukan pembayaran SKPKB sebesar Rp 4.811.903.904 di tanggal 9 Desember 2024 yang dicatat pada akun pajak dibayar dimuka dan ditanggal yang sama, Perusahaan mengajukan keberatan kepada DJP. Sampai dengan tanggal pemeriksaan, belum ada jawaban atas Pengajuan Keberatan dari DJP.

i. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (self-assessment). Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No.34/2016 (PP No.34/ 2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016.

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No 1 2020") tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk menangani pandemi Coronavirus disease 2019 ("COVID-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri bentuk usaha tetap sebagai berikut:

27. TAXATION *(continued)***h. Tax Assessment Letters** *(continued)*

On March 16, 2021, the Company submitted an objection to the DGT. On December 13, 2021, the Company received the Decision Letter of Objection No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 which rejected the Company's objection and increased the amount of tax accrued for the 2016 Tax Period to Rp 2,362,264,267. In 2021, the Company has paid part of the SKPKB amounting to Rp 1,591,379,565 which was recorded in the prepaid tax account. On March 8, 2022, the Company submitted an appeal against SKPKB No.00016/206/16/542/20 based on Letter No.036/DDTC-LIT/III/2022 to the Tax Court. The DGT issued a Letter of Appeal Description of the Submission of an Appeal against the Director General of Taxes Decree No.SUB-38/WPJ.23/2022 dated June 24, 2022 by proposing to the Tax Court to reject the Company's appeal and defend the DGT Decision No.KEP-00176/KEB /WPJ.23/2021. As of the audit date, the Company is still in the Tax Court process.

On November 28, 2023, the Directorate General of Taxes (DGT) issued a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) No.00008/206/18/542/23 stating that the Company underpaid taxes by Rp636,116,260 for the 2018 fiscal year, consisting of 2018 Corporate Income Tax and administrative sanctions of Rp442,731,250 and Rp193,385,010, respectively. The Company has paid the SKPKB of Rp636,116,260 on February 22, 2024, which was recorded in the prepaid tax account. On February 23, 2024, the Company filed an objection to the DGT. However, the Objection Submission was rejected with the issuance of Objection Decision Letter No.KEP-00057/KEB/PJ/WPJ.23/2024 dated November 22, 2024. On February 18, 2025, the Company filed an appeal against SKPKB No.00008/206/18/542/23 based on Letter No.007/KEU/SWID/II/2025 to the Tax Court. As of the audit date, there has been no response to the Appeal Submission from the Court.

On September 11, 2024, the Directorate General of Taxes (DGT) issued a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) No.00006/206/19/542/24 stating that the Company underpaid taxes by Rp4,811,903,904 for the 2019 fiscal year. The Company has made a payment of the SKPKB of Rp4,811,903,904 on December 9, 2024 which was recorded in the prepaid tax account and on the same date, the Company filed an objection to the DGT. As of the audit date, there has been no response to the Objection Submission from the DGT.

i. Administration

Under the taxation laws of Indonesia, the Company submit tax return on the basis of self assessment. The Directorate General of Taxation (DGT) may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016.

On March 31, 2020, the Indonesia Government issued a Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 ("Perpu No.1 Year 2020") related to the Government's financial policy and financial system stability to cope with the Coronavirus disease ("COVID-19") pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

27. PERPAJAKAN (lanjutan)

i. Administrasi (lanjutan)

- tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan;
- tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun 2022

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP"), yang berlaku efektif segera setelah diumumkan dan RUU HPP telah ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021. Perubahan utama yang relevan yaitu terkait dengan:

- tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 20% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2022 dan selanjutnya, dan;
- tingkat pajak pertambahan nilai dari 10% menjadi 11% mulai 1 April 2022 dan 12% mulai dari 1 Januari 2025.

28. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024
<u>Penjualan apartemen dan vila</u>		
The Yudhistira	868.714.171	569.582.309
Arjuna	49.806.108.620	-
Banyu Bening	1.232.432.432	1.853.404.943
Subjumlah	51.907.255.223	2.422.987.252
<u>Jasa perhotelan</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	55.036.535.957	66.099.603.883
Inside Hotel - Yogyakarta	17.218.090.459	22.381.642.143
Subjumlah	72.254.626.416	88.481.246.026
Jumlah pendapatan usaha	124.161.881.639	90.904.233.278

Pada tahun 30 September 2025 dan 30 September 2024, tidak ada pelanggan yang nilai penjualannya lebih dari 10% dari total pendapatan usaha.

Untuk yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 30 September 2024, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

29. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024
<u>Apartemen dan villa</u>		
The Yudhistira	357.048.641	357.048.641
Arjuna	23.539.826.325	-
Banyu Bening	600.299.745	1.274.428.776
Subjumlah	24.497.174.711	1.631.477.417
<u>Jasa perhotelan</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	18.624.866.960	21.456.373.172
Inside Hotel - Yogyakarta	6.559.902.666	6.663.889.419
Subjumlah	25.184.769.626	28.120.262.591
Jumlah beban pokok pendapatan	49.681.944.337	29.751.740.008

Untuk yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 30 September 2024, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 30 September 2024, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan.

27. TAXATION (continued)

i. Administration (continued)

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years, and;
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year

On 29 October 2021, the President of the Republic of Indonesia has signed the Harmonisation of Tax Regulations ("Harmonisasi Peraturan Perpajakan/HPP") Bill, which was effective immediately and established the HPP Bill into Law No. 7 year 2021. The main relevant updates were related to:

- corporate income tax rate from previously 20% to 22% for 2022 fiscal year onwards, and
- value added tax rate from 10% to 11% starting from 1 April 2022 and 12% starting from 1 January 2025.

28. REVENUES

The details of revenues are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024
<u>Sales of apartments and villa</u>		
The Yudhistira	868.714.171	569.582.309
Arjuna	49.806.108.620	-
Banyu Bening	1.232.432.432	1.853.404.943
Subtotal	51.907.255.223	2.422.987.252
<u>Revenue from hotel services</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	55.036.535.957	66.099.603.883
Inside Hotel - Yogyakarta	17.218.090.459	22.381.642.143
Subtotal	72.254.626.416	88.481.246.026
Total revenues	124.161.881.639	90.904.233.278

In September 30, 2025 and September 30, 2024, there were no customers whose sales value was more than 10% of total revenues.

For the ended September 30, 2025 and September 30, 2024 no revenues from related parties.

29. COST OF REVENUES

The details of cost of revenues are as follows:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024
<u>Apartments and villa</u>		
The Yudhistira	357.048.641	357.048.641
Arjuna	23.539.826.325	-
Banyu Bening	600.299.745	1.274.428.776
Subtotal	24.497.174.711	1.631.477.417
<u>Hotel services</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	18.624.866.960	21.456.373.172
Inside Hotel - Yogyakarta	6.559.902.666	6.663.889.419
Subtotal	25.184.769.626	28.120.262.591
Total cost of revenues	49.681.944.337	29.751.740.008

For the ended September 30, 2025 and September 30, 2024 no revenues from related parties.

For the years ended September 30, 2025 and September 30, 2024, no purchases exceeding 10% of the total cost of revenues were made from any single supplier.

30. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
Gaji dan tunjangan	1.697.199.832	1.762.220.183	Salaries and allowances
Komisi penjualan	522.025.674	1.025.857.909	Sales commission
Promosi	928.114.598	878.016.352	Promotion
Iklan	440.126.237	361.384.945	Advertisement
Event dan pameran	312.098.478	303.765.348	Events and exhibitions
Transportasi	153.979.277	162.932.862	Transportation
Lain-lain	220.500.984	245.676.315	Others
Jumlah beban penjualan	4.274.045.080	4.739.853.914	Total selling expenses

30. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

31. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
Gaji dan tunjangan	9.497.414.223	10.129.220.827	Salaries and allowances
Penyusutan (Catatan 11)	6.035.809.943	5.952.328.903	Depreciation (Note 11)
Listrik, air, telepon	5.329.158.680	5.741.554.796	Electricity, water, telephone
Manajemen dan strategi	1.481.279.277	2.022.558.962	Management and strategy
Pemeliharaan dan perbaikan	2.112.529.102	2.087.184.742	Maintenance and repair
Jasa pihak ketiga	519.995.896	453.497.247	Third party services
Asuransi	465.927.978	476.868.096	Insurance
Sumbangan dan entertainment	444.889.030	486.593.100	Donations and entertainment
Administrasi kantor	411.884.168	373.207.986	Office administration
Contract services	-	431.072.724	Contract services
Pajak Bumi dan Bangunan	589.690.513	361.398.912	Property taxes
Teknologi informasi	779.075.874	299.539.101	Information Technology
Transportasi dan perjalanan	214.401.579	336.189.706	Transportation and travel
Amortisasi (Catatan 12 dan 13)	59.059.431	59.059.440	Amortization (Note 12 and 13)
Keamanan	31.300.000	22.500.000	Security
Lain-lain	447.928.436	563.101.670	Others
Jumlah beban umum dan administrasi	28.420.344.130	29.795.876.212	Total general and administrative expenses

31. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

The details of general and administrative expenses are as follows:

32. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

a. Pendapatan lain-lain

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
Sewa	198.170.047	69.348.648	Rent
Lain-lain	2.593	42.615	Others
Jumlah pendapatan lain-lain	198.172.640	69.391.263	Total other income

This account consist of:

a. Other income

b. Beban lain-lain

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
Pembayaran kepada unit pemilik	4.974.849.654	6.061.700.566	Payment to unit owner
Penyisihan penggantian peralatan dan perabot	2.034.632.461	2.806.120.424	Reserve for replacement of furniture and equipment
Jumlah beban lain-lain	7.009.482.115	8.868.447.200	Total other expenses

b. Other expenses

Pembayaran kepada unit pemilik merupakan beban atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City, dimana Perusahaan melakukan pengelolaan atas unit kondotel yang dimiliki oleh pemilik unit.

Payments to unit owners represent the cost of sharing the profits of the condotel ownership in Graha Indoland and Mataram City, where the Company manages the condotel units owned by the unit owners.

33. LABA PER SAHAM

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan laba per saham dasar:

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024
Laba tahun berjalan yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar	29.044.176.912	10.278.310.760
Jumlah lembar saham dasar yang beredar	5.385.019.201	5.385.019.201
Laba bersih per saham dasar	5,39	1,91

Pada tanggal 30 September 2025 dan 30 September 2024, Perusahaan tidak memiliki instrumen yang berpotensi menjadi saham biasa yang bersifat dilutif.

33. EARNINGS PER SHARE

The computation of earnings per share is based on the following data:

Profit for the year used in the calculation of basic earnings per share
Number of basic shares authorized
Basic earnings per shares

As of September 30, 2025 and September 30, 2024, the Company has no instruments with potentially dilutive ordinary shares.

34. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Rincian pihak berelasi, hubungan dengan Perusahaan, dan sifat saldo akun / transaksi adalah sebagai berikut:

34. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The details of related parties, relationship with the Company and nature of transactions are as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat saldo akun dan transaksi/ Nature of account and transaction
1.	PT Saraswanti Utama	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham dan utang lain-lain/ Share capital and other payable
2.	Bogat Agus Riyono	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
3.	Umar Rahmadhani	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
4.	Hari Gunawan Lianto	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
5.	H. Ulya Abdillah	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
6.	Nadia Citranti Andarini	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
7.	PT Dupan Anugerah Lestari	Perusahaan afiliasi/ Affiliated Company	Jaminan Perusahaan/ Corporate guarantee
8.	Ir. YN. Hari Hardono	Personil/manajemen kunci/ Personnel/ key management	Jaminan pribadi/ Personal guarantee
9.	Ir. Yahya Taufik	Personil/manajemen kunci/ Personnel/ key management	-

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

In its business, the Company entered into transactions with related parties among others as follows:

a. Pemberian jaminan pribadi

YN Hari Hardono memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 21).

a. Personal guarantee

YN Hari Hardono provided personal guarantees for the bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 21).

b. Jaminan Perusahaan

PT Dupan Anugerah Lestari memberikan jaminan Perusahaan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 21).

b. Corporate guarantee

PT Dupan Anugerah Lestari provided corporate guarantees for the bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 21).

c. Transaksi Penjualan kepada Pihak Berelasi

Selama tahun 2025, Perseroan melakukan transaksi penjualan apartemen kepada beberapa anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi sebesar Rp 4.250.000.000.

Seluruh transaksi dilakukan secara tunai. Transaksi dilakukan dengan harga pasar sebagaimana yang berlaku kepada pihak ketiga. Tidak terdapat kebijakan harga khusus atau perlakuan istimewa lainnya.

Pada tanggal 30 September 2025, tidak terdapat saldo piutang usaha maupun kewajiban lainnya kepada pihak berelasi terkait transaksi ini.

c. Sales Transactions to Related Parties

During 2025, the Company conducted apartment sales transactions to several members of the Board of Commissioners and Board of Directors amounting to IDR 4,250,000,000.

All transactions are conducted in cash. Transactions are conducted at market prices as applicable to third parties. There are no special pricing policies or other preferential treatment.

As of September 30, 2025, there were no outstanding accounts receivable or other liabilities to related parties related to this

34. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

- d. Gaji dan tunjangan kepada Dewan Komisaris dan Direksi

Jumlah gaji dan tunjangan lainnya yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, masing-masing sebesar Rp 2.251.922.190 dan Rp 3.831.787.549.

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Perusahaan dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Perusahaan yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko harga komoditas), dan risiko likuiditas.

Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Perusahaan menggunakan berbagai metode untuk mengukur risiko yang dihadapinya. Metode ini meliputi analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga, nilai tukar dan risiko harga lainnya, analisis umur piutang untuk risiko kredit.

Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Perusahaan dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga dan risiko harga komoditas.

Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menyebabkan Perusahaan memiliki risiko terhadap nilai wajar risiko tingkat suku bunga.

Analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, jika tingkat suku bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 50 basis poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum manfaat pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan menjadi lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 82.430.821 dan Rp 237.024.332, terutama sebagai akibat kenaikan/penurunan biaya bunga atas pinjaman dengan tingkat bunga mengambang.

Risiko harga komoditas

Dampak risiko harga komoditas yang dihadapi Perusahaan terutama sehubungan dengan penggunaan bahan baku utama bangunan seperti besi, baja, cat, dan semen. Sebelum hal tersebut terjadi, Perusahaan mengantisipasi untuk membuat kontrak dengan kontraktor terkait yang mengikat harga, kuantitas dan tahun pengiriman sesuai kebutuhan Perusahaan.

Kebijakan Perusahaan untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan.

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan termasuk rekening bank dan deposito berjangka.

34. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

- d. Salaries and benefits to the Board of Commissioner and Directors

The total salary and other allowances provided to the Board of Commissioners and Directors of the Company for the years ended September 30, 2025 and December 31, 2024 amounted to Rp 2,251,922,190 and Rp 3,831,787,549 respectively.

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES

In their daily business activities, the Company and its subsidiary is exposed to risks. The main risks facing by the Company and its subsidiary arising from their financial instruments are credit risk, market risk (i.e. interest rate risk and commodity price risk) and liquidity risk.

The core function of the Company and its subsidiary's risk management is to identify all key risks for the Company and its subsidiary, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies. The Company and its subsidiary regularly reviews their risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.

The Company uses various methods to measure risk to which it is exposed. These methods include sensitivity analysis in the case of interest rate, foreign exchange and other price risks, aging analysis for credit risk.

Market risks

Market risk is the risks that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Company is exposed to market risks, in particular, interest rate risk, foreign exchange rate risk, commodity price risk and stock price risk.

Interest rate risk

The Company interest rate risk mainly arises from loans for working capital and investment. Loans at variable interest rates exposed the Company to fair value interest rate risk.

Sensitivity analysis for interest rate risk

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, had the interest rate of the loans been 50 basis points higher/lower with all other variables held constant, profit before tax benefit for the year then ended would have been Rp 82,430,821 and Rp 154,739,806, lower/higher respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on loans with floating interest rates.

Commodity price risk

The Company exposure to commodity price risk relates primarily to the purchase of major building materials, such as iron, steel, paint and cement. Before this happens, the Company enters into contracts with their suppliers that bind them to a fixed price, quantity and year of delivery based on the needs of the Company.

The Company policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs.

Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge its obligation and will result in a financial loss to the other party. The Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables from third parties) and from its financing activities, including cash in banks and time deposits.

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

Eksposur risiko kredit Perusahaan terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Perusahaan akan mengenakan denda.

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dengan peringkat kredit yang tinggi.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat dengan tabel analisis aset keuangan sebagai berikut:

30 September 2025 / September 30, 2025				
Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impairment	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	Jumlah/ Total	
Kas dan bank	3.622.636.929	-	3.622.636.929	Cash and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2.302.073.030	495.662.034	2.797.735.064	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	53.665.269	-	53.665.269	Other receivables - third parties
Jumlah	5.978.375.228	495.662.034	6.474.037.262	Total

31 Desember 2024 / December 31, 2024				
Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impairment	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	Jumlah/ Total	
Kas dan bank	27.308.639.170	-	27.308.639.170	Cash and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2.657.073.727	508.000.847	3.165.074.574	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	53.843.700	-	53.843.700	Other receivables - third parties
Jumlah	30.019.556.597	508.000.847	30.527.557.444	Total

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perusahaan menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Perusahaan secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha. Perusahaan membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

Credit risk (continued)

The Company exposure to credit risk arises primarily from managing its trade receivables. the Company monitors its receivables so that these are collected in a timely manner and conducts reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

Customers who purchase real estate inventory on installment are bound by legal clauses in their purchase contracts and are required to collateralize the product purchased for the remaining obligation for the purchase price. In addition, the Company charges penalties to customers for late payments.

Credit risk from balances in banks is managed by placing investments of surplus funds only in banks with high credit ratings.

The Company' exposure to credit risk in financial assets arises from the negligence of third parties with a maximum exposure equal to the value of the recorded instrument with the financial asset analysis table as follows:

Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Company indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

The Company liquidity requirements have historically arisen from the need to finance investments and capital expenditures related to the expansion of the business. the Company business requires substantial capital to construct new projects and to fund operations.

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

Dalam mengelola risiko likuiditas, Kelompok Usaha memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perusahaan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 :

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

Liquidity risk (continued)

In the management of liquidity risk, the Company monitors and maintains a level of cash deemed adequate to finance the Company operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows. the Company also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets to maintain flexibility in funding by keeping committed credit facilities available.

The tables below summarize the maturity profile of the Company financial liabilities based on undiscounted contractual payment as of September 30, 2025 and December 31, 2024 :

30 September 2025 / September 30, 2025

	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	6.153.949.616				6.153.949.616
Utang lain-lain/ Other payables	11.455.507.311	-	-	-	11.455.507.311
Beban akrual/ Accrued expenses	4.920.027.410	-	-	-	4.920.027.410
Pinjaman bank/ Bank loan	5.018.749.997	63.850.000.000	89.550.000.000	-	158.418.749.997
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	107.394.000	91.340.761	91.514.720	372.464.910	662.714.391
Total	27.655.628.334	63.941.340.761	89.641.514.720	372.464.910	181.610.948.725

31 Desember 2024 / December 31, 2024

	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	9.746.481.008	-	-	-	9.746.481.008
Utang lain-lain/ Other payables	12.665.067.629	-	-	-	12.665.067.629
Beban akrual/ Accrued expenses	5.552.485.121	-	-	-	5.552.485.121
Pinjaman bank/ Bank loan	23.618.000.007	63.850.000.000	70.050.000.000	-	157.518.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	497.576.000	157.616.018	91.514.720	372.464.910	1.119.171.648
Total	52.079.609.765	64.007.616.018	70.141.514.720	372.464.910	186.601.205.413

Manajemen permodalan

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

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Capital management

The primary objective of capital management of the Company is to ensure the maintenance of strong credit rating and healthy capital ratios to support the business and to maximize return for shareholders.

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders. No changes were made in the objectives, policies or processes during the periods presented.

The Company's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Manajemen permodalan (lanjutan)

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, perhitungan rasio adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Jumlah liabilitas	208.048.478.011	240.030.164.450	Total liabilities
Dikurangi kas dan bank	3.622.636.930	27.308.639.170	Less cash and bank
Liabilitas bersih	204.425.841.081	212.721.525.280	Net liabilities
Jumlah ekuitas	263.252.816.149	239.266.467.262	Total equity
Rasio utang terhadap ekuitas	1,29	1,12	Debt-to-equity ratio

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini adalah perbandingan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang dicatat di laporan keuangan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 :

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

Capital management (continued)

As generally accepted practice, the Company evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (*gearing ratio*), which is calculated as net liabilities divided by total capital. Net liabilities is total liabilities as presented in the statement of financial position less cash and cash equivalents. Whereas, total equity is all components of equity in the statements of financial position. As of September 30, 2025 and December 31, 2024 the ratio calculation are as follows:

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Company financial instruments that are carried in the financial statements as of September 30, 2025 and December 31, 2024 :

	Nilai tercatat / Carrying amount		Nilai wajar / Fair value	
	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset keuangan/ Financial assets				
Kas dan bank/ Cash and cash equivalents	3.622.636.929	40.717.487.276	3.622.636.929	40.717.487.276
Piutang usaha - pihak ketiga/ Trade receivables - third parties	2.797.735.064	4.857.336.285	2.797.735.064	4.857.336.285
Piutang lain-lain - pihak ketiga/ Other receivables - third parties	53.665.269	54.947.627	53.665.269	54.947.627
Total aset keuangan/ Total financial assets	6.474.037.262	45.629.771.188	6.474.037.262	45.629.771.188
	Nilai tercatat / Carrying amount		Nilai wajar / Fair value	
	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Liabilitas keuangan/ Financial liabilities				
Utang usaha - pihak ketiga/ Trade payable - third parties	6.153.949.616	13.881.365.583	6.153.949.616	13.881.365.583
Utang lain-lain - pihak berelasi/ Other payable - related parties	-	-	-	-
Utang lain-lain - pihak ketiga/ Other payable - third parties	11.455.507.311	11.978.612.203	11.455.507.311	11.978.612.203
Biaya yang masih harus dibayar/ Accrued expenses	4.920.027.410	7.064.820.056	4.920.027.410	7.064.820.056
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loan	158.418.749.997	64.608.000.007	158.418.749.997	64.608.000.007
Liabilitas sewa/ Lease payable	662.714.391	1.119.171.648	662.714.391	1.119.171.648
Total liabilitas keuangan/ Total financial liabilities	181.610.948.725	98.651.969.497	181.610.948.725	98.651.969.497

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dari penjualan yang dipaksakan atau likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar atau ditentukan menggunakan model arus kas diskonto.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan dicatat sebesar nilai wajar, sebaliknya disajikan pada nilai tercatat apabila total tersebut mendekati nilai wajarnya atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelompok instrumen keuangan.

Nilai tercatat kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek. Nilai tercatat dari aset keuangan tidak lancar lainnya mendekati nilai wajarnya karena suku bunga deposito selalu dinilai ulang secara berkala.

Nilai tercatat dari pinjaman jangka panjang (selain utang lain-lain jangka panjang) dengan suku bunga mengambang mendekati nilai wajarnya karena selalu dinilai ulang secara berkala. Nilai wajar dari utang lain-lain jangka panjang ditentukan dengan mendiskonto arus kas masa depan menggunakan tingkat diskonto yang berasal dari transaksi pasar yang dapat diobservasi yang mempunyai syarat, risiko kredit dan periode jatuh tempo yang sama.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Fair value is defined as the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced sale or liquidation. Fair values are obtained from quoted market prices or determined using discounted cash flow models.

The company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:

- Level 1 : *Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- Level 2 : *Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.*
- Level 3 : *Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair value are not based on observable market data.*

Financial instruments presented in the statement of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying values as either these are reasonable approximations of fair values or their fair values cannot be reliably measured. The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments.

The carrying values of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables, other payables and accrued expenses approximate their fair values due to their short-term nature. The carrying values of other non-current financial assets approximate their fair values as the time deposit interest rates are reassessed frequently.

The carrying values of long-term debts (except for long-term other payables) with floating interest rates approximate their fair values as they are reassessed frequently. The fair value of long-term other payables is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with the similar term, credit risk and remaining maturities.

37. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Perusahaan dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha properti dan perhotelan. Informasi segmen berikut ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan alokasi sumber daya. Informasi segmen per 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

37. SEGMENT INFORMATION

For management reporting purposes, the Company is managed and grouped into property and hotel business divisions. The following segment information is reported based on information used by management to evaluate the performance of each segment and determine the allocation of resources. Segment information as of September 30, 2025 and December 31, 2024 is as follows:

30 September 2025 / September 30, 2025				
Properti/ Property	Perhotelan/ Hospitality	Jumlah/ Total		
Pendapatan usaha	51.907.255.223	72.254.626.416	124.161.881.639	Revenues
Beban pokok pendapatan	(24.497.174.711)	(25.184.769.626)	(49.681.944.337)	Cost of revenues
Laba bruto	27.410.080.512	47.069.856.790	74.479.937.302	Gross profit
Beban penjualan	(1.285.727.197)	(2.988.317.883)	(4.274.045.080)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(4.156.580.767)	(24.263.763.363)	(28.420.344.130)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(1.319.499.558)	(19.917.005)	(1.339.416.563)	Final tax expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	(294.992.694)	(8.358.217.243)	(8.653.209.937)	Other income (expenses)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	20.353.280.296	11.439.641.296	31.792.921.592	Profit (loss) before income tax
Manfaat (beban) pajak penghasilan			(2.748.744.680)	Income tax benefit (expense)
Laba tahun berjalan			29.044.176.912	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			-	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			29.044.176.912	Total other comprehensive income for the year
			-	
Informasi segmen lainnya				Other information of segment
Aset segmen	304.299.276.790	167.002.017.369	471.301.294.159	Segment assets
Liabilitas segmen	23.144.615.160	184.903.862.847	208.048.478.007	Segment liabilities
31 Desember 2024 / December 31, 2024				
Properti/ Property	Perhotelan/ Hospitality	Jumlah/ Total		
Pendapatan usaha	9.260.575.489	126.013.234.223	135.273.809.712	Revenues
Beban pokok pendapatan	(6.581.022.589)	(39.238.790.417)	(45.819.813.006)	Cost of revenues
Laba bruto	2.679.552.900	86.774.443.806	89.453.996.706	Gross profit
Beban penjualan	(2.155.416.450)	(3.968.472.409)	(6.123.888.859)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(6.096.824.236)	(34.846.571.998)	(40.943.396.234)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(238.485.048)	(4.500.000)	(242.985.048)	Final tax expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	(38.848.976)	(16.590.764.542)	(16.629.613.518)	Other income (expenses)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(5.850.021.810)	31.364.134.857	25.514.113.047	Profit (loss) before income tax
Manfaat (beban) pajak penghasilan			(6.884.511.266)	Income tax benefit (expense)
Laba tahun berjalan			18.629.601.781	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			122.475.180	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			18.752.076.961	Total other comprehensive income for the year
Informasi segmen lainnya				Other information of segment
Aset segmen	389.607.969.520	89.688.662.195	479.296.631.715	Segment assets
Liabilitas segmen	58.272.687.451	181.757.477.001	240.030.164.452	Segment liabilities

38. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

- Pada tanggal 1 Januari 2016 Perusahaan menandatangani perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia. Jangka waktu waktu perjanjian selama 10 tahun sejak tanggal perjanjian awal dan akan secara otomatis diperpanjang untuk jangka waktu lima (5) tahun dengan biaya negosiasi ulang.
- Pada tanggal 21 April 2017, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia. Jangka waktu / masa pengoperasian adalah 10 tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang sesuai perjanjian.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT

- On January 1, 2016 the Company signed a license agreement with PT Archipelago International Indonesia. The term of the agreement is 10 years from the date of the initial agreement and will be automatically extended for a period of five (5) years at a renegotiation fee.
- On April 21, 2017, the Company signed an addendum to the condotel management agreement and the adoption of the Melia Hotels International system with PT Sol Melia Indonesia. The term / operating period is 10 years from the hotel's operation and can be extended according to the agreement.

38. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING
(lanjutan)

3. Pada tanggal 10 Juni 2024, telah diterbitkannya Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan B dan Golongan C (SKPL-BC) kepada Perusahaan atas kerjasama dengan PT Cemara Makmur Alkindo pada tanggal 25 April 2024. SKPL-BC ini berlaku untuk melakukan kegiatan usaha di Hotel Innside dengan masa berlaku SKPL-BC ini dari 14 Juni 2024 sampai dengan 4 Juli 2025.
4. Pada tanggal 29 Agustus 2024, telah diterbitkannya Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan B dan Golongan C (SKPL-BC) kepada Perusahaan atas kerjasama dengan PT Sinar Artha Loka pada tanggal 25 Juni 2024. SKPL-BC ini berlaku untuk melakukan kegiatan usaha di The Alana Yogyakarta Hotel & Convention dengan masa berlaku SKPL-BC ini dari 5 September 2024 sampai dengan 25 Juni 2026.

39. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, tidak ada kejadian penting lain setelah tanggal laporan posisi keuangan yang mempengaruhi laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT
(continued)

3. On June 10, 2024, a Certificate of Direct Seller of Alcoholic Beverages Group B and C (SKPL-BC) was issued to the Company based on its collaboration with PT Cemara Makmur Alkindo on April 25, 2024. This SKPL-BC is valid for business activities at Hotel Innside, with a validity period from June 14, 2024 to July 4, 2025.
4. On August 29, 2024, a Certificate of Direct Seller of Alcoholic Beverages Group B and C (SKPL-BC) was issued to the Company based on its collaboration with PT Sinar Artha Loka on June 25, 2024. This SKPL-BC is valid for business activities at The Alana Yogyakarta Hotel & Convention, with a validity period from September 5, 2024 to June 25, 2026.

39. SUBSEQUENT EVENT

As of the issuance date of the financial statements, there are no other significant events after the statement of financial position date that affect the financial statements for the year ended September 30, 2025.