

***PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk***  
***DAN ENTITAS ANAK***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN /  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 /  
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
31 MARET 2025 DAN 31 DESEMBER 2024 DAN  
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2025 DAN 2024  
PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK ("GRUP")  
DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
MARCH 31, 2025 AND DECEMBER 31, 2024 AND  
FOR THE THREE-MONTH PERIODS ENDED MARCH 31, 2025 AND 2024  
PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES ("GROUP")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1. Nama / Name  | : | HUSNI ALI   |
| Alamat kantor / Office address  | : | Jl. Jend. Sudirman Kav. 34 RT 03 RW 02<br>Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat           |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain /<br>Domicile as stated in ID card | : | Jl. Kemang Dalam VIII/G.4<br>Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan                        |
| Nomor telepon / Phone number  | : | (021) 50913988  |
| Jabatan / Position  | : | Presiden Direktur / President Director  |
| 2. Nama / Name  | : | HARTONO   |
| Alamat kantor / Office address  | : | Jl. Jend. Sudirman Kav. 34 RT 03 RW 02<br>Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat           |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain /<br>Domicile as stated in ID card | : | Jl. Pulau Nirwana 1 Blok H1 No. 21<br>Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat               |
| Nomor telepon / Phone number  | : | (021) 50913988  |
| Jabatan / Position  | : | Direktur yang membawahi bidang akuntansi atau<br>keuangan / Director in charge of accounting or finance |

menyatakan bahwa:

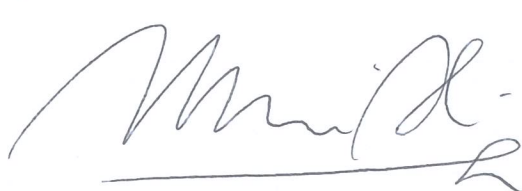

state that:

- |   |   |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;  | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;                                      |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;                                      | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;           |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; dan   | 3. a. All information contained in the consolidated financial statements are complete and correct; and  |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts. |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup.   | 4. We are responsible for the Group's internal control system.  |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 29 April 2025 / April 29, 2025

**HUSNI ALI**  
Presiden Direktur / President Director

**HARTONO**  
Direktur / Director

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 MARET 2025 DAN 31 DESEMBER 2024**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**MARCH 31, 2025 AND DECEMBER 31, 2024**

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
<b><u>ASET</u></b>				<b><u>ASSETS</u></b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	5	17.779.743.814	27.285.483.046	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari				Trade accounts receivable
pihak ketiga - bersih	7	1.201.836.661	1.993.928.749	from third parties - net
Piutang lain-lain - bersih				Other accounts receivable - net
Pihak berelasi	8, 34	24.869.381.840	24.230.305.881	Related party
Pihak ketiga		1.067.330.694	706.134.478	Third parties
Persediaan				Inventories
Hotel	9a	301.329.654	367.300.278	Hotel
Aset real estat	9b	7.860.397.282	7.860.397.282	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	10a	2.632.245.513	2.660.116.944	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	10b	10.239.661.221	2.984.472.559	Prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		<u>65.951.926.679</u>	<u>68.088.139.217</u>	Total Current Assets
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Piutang lain-lain dari				Other accounts receivable from a
pihak berelasi - bersih	8	254.311.693.626	244.631.114.937	related party - net
Persediaan - aset real estat	9b	2.050.184.879.485	2.043.384.241.707	Inventories - real estate assets
Investasi pada entitas asosiasi dan				Investment in an associate and
ventura bersama	11	1.474.534.728.421	1.488.136.631.219	a joint venture
Investasi saham	6	3.919.488.000	3.980.730.000	Investment in stock
Properti investasi	12	110.771.000.000	110.717.000.000	Investment properties
Aset hak-guna	13b	355.192.125	380.562.991	Right-of-use assets
Aset tetap - bersih	13a	60.492.391.423	61.246.575.913	Property and equipment - net
Aset tidak lancar lain-lain	14	3.173.599.651	1.108.453.546	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>3.957.742.972.731</u>	<u>3.953.585.310.313</u>	Total Non-current Assets
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>4.023.694.899.410</u></u>	<u><u>4.021.673.449.530</u></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 MARET 2025 DAN 31 DESEMBER 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**MARCH 31, 2025 AND DECEMBER 31, 2024 (Continued)**

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	380.429.431	567.219.323	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	16			Other accounts payable
Pihak berelasi	34	446.491.439.757	403.530.503.757	Related parties
Pihak ketiga		6.347.463.474	8.631.282.614	Third parties
Utang pajak	17	4.931.251.652	3.122.272.708	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	18	21.547.695.324	25.209.749.916	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	6.977.593.078	3.980.755.420	Unearned revenues and sales advances - realizable within one year
Uang jaminan penyewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	1.493.550.192	1.506.660.840	Current maturity of tenants' deposits
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturity of long term liabilities:
Utang bank	20	19.875.000.000	21.500.000.000	Bank loans
Liabilitas sewa	13c	96.368.933	94.219.663	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		508.140.791.841	468.142.664.241	Total Current Liabilities
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	11.302.559.445	14.052.320.357	Unearned revenues and sales advances - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturity:
Utang bank	20	11.211.313.530	14.947.903.989	Bank loan
Liabilitas sewa	13c	282.630.186	307.543.543	Lease liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	21	58.142.680.583	56.661.135.000	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		80.939.183.744	85.968.902.889	Total Non-current Liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>589.079.975.585</b>	<b>554.111.567.130</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>				<b>Equity attributable to Owners of the Company</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B				Capital stock - Rp 1,000 par value per share for Series A shares and Rp 200 per share for Series B shares
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B				Authorized - 495,000,000 Series A shares and 7,025,000,000 Series B shares
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 2.450.211.000 saham Seri B	22	985.042.200.000	985.042.200.000	Subscribed and paid-up - 495,000,000 Series A shares and 2,450,211,000 Series B shares
Tambahan modal disetor	23	417.052.945.767	417.052.945.767	Additional paid-in capital
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	24a	19.905.253.140	19.905.253.140	Changes of equity in associate
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	24b	8.851.121.168	8.851.121.168	Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests
Cadangan lainnya	24c	9.015.132.876	5.732.085.717	Other reserves
Saldo laba		1.975.864.042.712	2.011.908.097.636	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		3.415.730.695.663	3.448.491.703.428	Equity attributable to Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	25a	18.884.228.162	19.070.178.972	Noncontrolling Interests
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>3.434.614.923.825</b>	<b>3.467.561.882.400</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>4.023.694.899.410</b>	<b>4.021.673.449.530</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF**  
**LAIN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR**  
**31 MARET 2025 DAN 2024**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND**  
**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED**  
**MARCH 31, 2025 AND 2024**

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	26	9.269.778.163	14.077.738.719	<b>SALES AND REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	27	(7.337.385.391)	(10.746.013.020)	<b>COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS</b>
<b>LABA BRUTO</b>		1.932.392.772	3.331.725.699	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	28	(33.421.244.506)	(33.906.948.267)	General and administrative expenses
Beban penjualan	29	(120.881.144)	(357.263.125)	Selling expenses
Beban keuangan	30	(914.378.425)	(1.456.920.385)	Finance costs
Beban pajak final	32a	(643.378.689)	(678.313.711)	Final tax expenses
Bagian laba rugi entitas asosiasi dan ventura bersama	11	(3.866.955.221)	(3.660.234.868)	Equity in profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga		82.832.889	991.752.380	Interest income
Kerugian kurs mata uang asing - bersih		50.223.481	(48.230.050)	Loss on foreign exchange - net
Kerugian perubahan nilai wajar properti investasi - bersih	12	-	-	Loss on changes in fair value of investment properties - net
Keuntungan lain-lain - bersih	31	671.383.109	(66.181.352)	Other gains - net
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>		(36.230.005.734)	(35.850.613.679)	<b>LOSS BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH</b>	32b	-	-	<b>INCOME TAX EXPENSE - NET</b>
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>		(36.230.005.734)	(35.850.613.679)	<b>LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME, NET OF INCOME TAX</b>
Laba bersih nilai wajar atas investasi pada instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI	6	(61.291.146)	(287.729.160)	Net fair value gain on investments in equity instruments designated as at FVTOCI
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi: Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		3.344.338.305	970.168.755	Items that may be reclassified to profit or loss: Exchange difference on translating foreign operations
Jumlah penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak penghasilan		3.283.047.159	682.439.595	Total other comprehensive income for the year, net of income tax
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		(32.946.958.575)	(35.168.174.084)	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>LOSS ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		(36.044.054.924)	(35.499.183.400)	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	25b	(185.950.810)	(351.430.279)	Noncontrolling interests
<b>Rugi Tahun Berjalan</b>		(36.230.005.734)	(35.850.613.679)	<b>Loss For The Year</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		(32.761.007.765)	(34.816.743.805)	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		(185.950.810)	(351.430.279)	Noncontrolling interests
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan</b>		(32.946.958.575)	(35.168.174.084)	<b>Total Comprehensive Loss For The Year</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	33	(12,24)	(12,27)	<b>BASIC LOSS PER SHARE</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2025 DAN 2024**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
**FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED MARCH 31, 2025 DAN 2024**

	Modal disetor/ <i>Paid-up capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi/ <i>Changes of equity in associate</i>	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ <i>Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests</i>	Cadangan lainnya/ <i>Other reserves</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity attributable to Owners of the Company</i>	Kepentingan nonpengendali/ <i>Noncontrolling interests</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2024	985.042.200.000	417.052.945.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(192.377.422)	2.152.854.302.036	3.583.513.444.689	19.694.847.843	3.603.208.292.532	Balance as of January 1, 2023
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	682.439.595	(35.499.183.400)	(34.816.743.805)	(351.430.279)	(35.168.174.084)	Total comprehensive loss for the year
Saldo per 31 Maret 2024	985.042.200.000	417.052.945.767	19.905.253.140	8.851.121.168	490.062.173	2.117.355.118.636	3.548.696.700.884	19.343.417.564	3.568.040.118.448	Balance as of March 31, 2024
Saldo per 1 Januari 2025	985.042.200.000	417.052.945.767	19.905.253.140	8.851.121.168	5.732.085.717	2.011.908.097.636	3.448.491.703.428	19.070.178.972	3.467.561.882.400	Balance as of January 1, 2025
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	3.283.047.159	(36.044.054.924)	(32.761.007.765)	(185.950.810)	(32.946.958.575)	Total comprehensive loss for the year
Saldo per 31 Maret 2025	985.042.200.000	417.052.945.767	19.905.253.140	8.851.121.168	9.015.132.876	1.975.864.042.712	3.415.730.695.663	18.884.228.162	3.434.614.923.825	Balance as of March 31, 2025

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR**  
**31 MARET 2025 DAN 2024**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED**  
**MARCH 31, 2025 AND 2024**

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan		11.290.506.918	17.242.486.765	Cash received from customers
Pembayaran pajak final		(1.434.928.920)	(1.834.918.676)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		9.855.577.998	15.407.568.089	Cash received from customers - net
Pembayaran kas kepada:				Cash paid to:
Pemasok dan karyawan		(56.501.103.819)	(47.374.149.745)	Suppliers and employees
Kas digunakan untuk operasi		(46.645.525.821)	(31.966.581.656)	Cash used in operations
Pembayaran bunga		(912.661.459)	(1.444.151.042)	Interest payment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(47.558.187.280)	(33.410.732.698)	Net Cash Used in Operating Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penerimaan bunga		202.250.450	323.788.450	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	13	110.999.998	12.232.000	Proceeds from sale of property and equipment
Perolehan aset tetap	13	(271.513.564)	(343.908.008)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	12	(27.000.000)	-	Acquisitions of investment properties
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		14.736.884	(7.887.558)	Net Cash Used in Investing Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran utang bank	38	(5.375.000.001)	(4.875.000.000)	Payment of bank loan
Pembayaran liabilitas sewa	38	-	(19.707.000)	Payment of lease liabilities
Penerimaan dari utang lain-lain pihak berelasi	38	42.960.936.000	43.631.300.000	Proceeds from other payables to related parties
Pembayaran utang lain-lain		300.000.000	-	Payment of other payables
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		37.885.935.999	38.736.593.000	Net Cash Provided by Financing Activities
<b>(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		(9.657.514.397)	5.317.972.744	<b>NET (DECREASED) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	5	27.285.483.046	44.263.427.555	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		151.775.165	82.051.457	Effect of foreign exchange rate changes
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	5	<u>17.779.743.814</u>	<u>49.663.451.756</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Indonesia Prima Property Tbk ("Perusahaan") didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 88 tanggal 16 Januari 2023 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta mengenai peningkatan Modal Ditempatkan dan Disetor Perusahaan. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diberitahukan serta telah diterima dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0013384 tanggal 25 Januari 2023.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Grup 229 karyawan pada 31 Maret 2025 (31 Desember 2024: 259 karyawan).

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

PT Indonesia Prima Property Tbk (the "Company") was established within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 jo. as amended by Law No. 12 year 1970 based on notarial deed No. 31 dated April 23, 1983 of Sastra Kosasih, S.H., notary in Surabaya. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C2-6044-HT.01.01-TH'83, dated September 5, 1983, and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 19 dated March 6, 1984, Supplements No. 241. The Company's articles of Association have been amended several times, with the latest by notarial deed No. 88 dated January 16, 2023 of Hannywati Gunawan, S.H., notary in Jakarta related to increase in the Company's Issued and Paid-up Capital. The amendments to the Articles of Association have been notified and have been accepted and recorded in the legal entity Administration System database of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Changes to the Company's Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0013384 dated January 25, 2023.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34.

The scope of the Company and its subsidiaries (the "Group") activities consists of office space rental, shopping center, apartment, hotel and residential construction including its related facilities. The Company's majority shareholder is First Pacific Capital Group Limited. The Company started its commercial operations in April 1983. The Group had total number of employees of 229 employees as of March 31, 2025 (December 31, 2024: 259 employees).



Susunan pengurus Perusahaan adalah sebagai berikut:

The Company's management consists of the following:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
<u>Dewan Komisaris</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Presiden Komisaris	Ferry Siswojo Djongianto	Ferry Siswojo Djongianto	President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris Independen	Lutfi Dahlan	Lutfi Dahlan	Independent Vice President Commissioner
Komisaris	Sriyanto	Sriyanto	Commissioner
Komisaris Independen	Ris Sutarto	Ris Sutarto	Independent Commissioners
	Gatot Subroto	Gatot Subroto	
	Syamsuddin Lologau	Syamsuddin Lologau	
<u>Dewan Direksi</u>			<u>Board of Directors</u>
Presiden Direktur	Husni Ali	Husni Ali	President Director
Wakil Presiden Direktur	Syahrul Effendi	Syahrul Effendi	Vice President Director
Direktur	Marisa Kolonas	Marisa Kolonas	Directors
	Njudarsono Yusetijo	Njudarsono Yusetijo	
	Agus Gozali	Agus Gozali	
	Hartono	Hartono	
	Chandraja Harita	Chandraja Harita	
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua	Syamsuddin Lologau	Syamsuddin Lologau	Chairman
Anggota	Rudi Haryanto	Rudi Haryanto	Members
	Yeanette W. Widjaja	Yeanette W. Widjaja	

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan suratnya No. S-1194/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum atas 35.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Agustus 1994, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 28 November 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) dengan suratnya No. S-1937/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 360.000.000 saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 19 Desember 1996.

Pada tanggal 30 Juni 2003, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar 1.250.000.000 saham melalui pengeluaran saham baru tanpa Hak Memesan Efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor IX.D.4.

Pada tanggal 15 Desember 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari OJK sesuai dengan surat No. S-265/D.04/2022 untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas II dalam rangka Penambahan Modal Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") kepada pemegang saham sebanyak 1.200.211.000 lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 16 Januari 2023.

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

On June 29, 1994, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (currently Otoritas Jasa Keuangan/OJK), in his letter No. S-1194/PM/1994 for its public offering of 35,000,000 shares. On August 22, 1994, these shares were listed in the Jakarta Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange).

On November 28, 1996, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of Capital Market Supervisory Agency (currently OJK) in his letter No. S-1937/PM/1996 for its limited offering of 360,000,000 shares through rights issue with Ordering Rights in Advance. These shares were listed on the Jakarta Stock Exchanges (currently Indonesia Stock Exchange) on December 19, 1996.

Based on the Extraordinary Meeting of Stockholders dated June 30, 2003, the stockholders agreed to increase the Company's subscribed and paid-up capital through the issuance of new shares without Ordering Rights in Advance, based on the regulation of Capital Market Supervisory Agency No. IX.D.4, totaling to 1,250,000,000 shares.

On December 15, 2022, the Company obtained the notice of the effectivity from OJK based on letter No. S-265/D.04/2022 for its Rights Issue II through Capital Increase with Pre-emptive Rights ("PMHMETD") to stockholders totaling 1,200,211,000 shares. These shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on January 16, 2023.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh saham Perusahaan sebanyak 2.945.211.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

As of March 31, 2025 and December 31, 2024, all of the Company's 2,945,211,000 outstanding shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

**c. Entitas Anak**

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

**c. Consolidated Subsidiaries**

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domsili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of business	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Operasi Komersial/ Start of Operations	Jumlah Aset/ Total Assets *)	
			31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024		31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024
						Rp	Rp
1. PT Graha Mirasantosa (GMS) Pemilikan/ Ownership : Langsung/ Direct Tidak langsung/ Indirect	Tangerang	Perumahan/ Residential Residential	99.99% 0.01%	99.99% 0.01%	1994	243,021,805,582	244,364,009,688
1.1 PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Tangerang	Perumahan/ Residential	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,359,079,999	2,369,831,589
2 PT Anghasa Interland (AIL) Pemilikan/ Ownership : Langsung/ Direct Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment	99.59% 0.41%	99.59% 0.41%	1995	132,259,038,735	82,770,494,798
2.1 PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment	100%	100%	1995	100,060,355,389	101,677,465,306
2.1.1 PT Griyamas Multisejahtera (GMMS) Pemilikan/ Ownership : Langsung/ Direct Tidak langsung/ Indirect	Surabaya	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment	11.82% 66.36%	11.82% 66.36%	1996	76,249,803,442	76,467,234,898
2.2 PT Josellan Jaya (JJ) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Bekasi	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	135,259,289	149,989,434
3 PT Langgeng Ayomlestari (LAL) Pemilikan/ Ownership : Langsung/ Direct Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	99.998% 0.002%	99.998% 0.002%	1993	129,829,193,480	132,347,093,811
3.1 PT Karya Makmur Unggul (KMU) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	13,496,588,032	13,517,088,525
3.2 PT Almakana Sari (AS) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Bandung	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	100%	100%	1995	126,395,638,746	115,959,176,23
3.2.1 PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	19,935,263	1,534,589,139
4 Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan/ Ownership : Langsung/ Direct	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,344,086,535,786	2,336,570,481,178
4.1 Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,468,307,886,044	3,096,995,750,691
4.1.1 Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Singapura/ Singapore	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	188,758,600,888	244,611,942,568
4.1.1.1 PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Bali	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	188,310,375,693	181,174,778,508
5 PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan/ Ownership : Langsung/ Direct Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	99.99% 0.01%	99.99% 0.01%	Pra - operasi/ Preoperation	1,087,334,761,102	1,087,398,259,905
5.1 PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan/ Ownership : Tidak langsung/ Indirect	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	84,283,585,576	74,008,146,460
5.1.1 PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan/ Ownership :	Bali	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	69,972,846,697	69,879,292,693

\*) Sebelum eliminasi/Before elimination

**2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")**

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATIONS OF PSAK ("ISAK")**

**a. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Periode Berjalan**

Mulai tanggal 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sebagaimana diumumkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK – IAI").

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

- PSAK 201 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang*
- PSAK 201 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan*

**b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan**

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 221 (amandemen) *Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing: Kekurangan Ketertukaran*

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amandemen dan Penyesuaian Tahunan PSAK 109 *Instrumen Keuangan*
- Amandemen PSAK 107 *Instrumen Keuangan: Pengungkapan*
- Penyesuaian Tahunan PSAK 110 *Laporan Keuangan Konsolidasian*
- Penyesuaian Tahunan PSAK 207 *Laporan Arus Kas*

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat

**a. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Period**

Beginning January 1, 2024, references to the individual PSAKs and ISAKs will be changed as published by Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK – IAI").

In the current year, the Group has applied a number of amendments to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2024. The adoption of these new/revised PSAKs do not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported in the consolidated financial statements.

- PSAK 201 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current*
- PSAK 201 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Non-current Liabilities with Covenants*

**b. Standard and Amendments/Improvements to Standards Issued not yet Adopted**

At the date of authorization of the consolidated financial statements, the following standard, interpretation and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025

- PSAK 221 (amendment) *The effects of changes in foreign exchange rates: Lack of Exchangeability*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- Amendment to and Annual Improvement PSAK 109 *Financial Instruments*
- Amendment to and Annual Improvement PSAK 107 *Financial Instruments: Disclosure*
- Annual Improvement PSAK 110 *Consolidated Financial Statements*
- Annual Improvement PSAK 207 *Statement of Cash Flows*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the consolidated financial statements are not known nor reasonably

diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

estimable by management.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**b. Dasar Penyusunan**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti investasi dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 116 Sewa (PSAK 116), dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 202 *Persediaan* (PSAK 202) atau nilai pakai dalam PSAK 236 *Penurunan Nilai Aset* (PSAK 236).

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaannya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

**c. Dasar Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**

**a. Statement of Compliance**

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

**b. Basis of Preparation**

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for investment properties and financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

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, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in the consolidated financial statements is determined on such a basis, except for lease transactions that are within the scope of PSAK 116 *Leases* (PSAK 116), and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 202 *Inventories* (PSAK 202) or value in use in PSAK 236 *Impairment of Assets* (PSAK 236).

The consolidated statement of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

The Directors have, at the time of approving the consolidated financial statements, a reasonable expectation that the Group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus, they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements.

**c. Basis of Consolidation**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the

Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama periode berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee; is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and has the ability to use its power to affect its returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the noncontrolling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the noncontrolling interest even if this results in the noncontrolling interest having a deficit balance.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Kepentingan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109 Instrumen Keuangan (PSAK 109), ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

When necessary, adjustment are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

All intraGroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Noncontrolling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of noncontrolling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation may initially be measured at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other noncontrolling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of noncontrolling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the noncontrolling interests' share of subsequent changes in equity.

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the noncontrolling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the noncontrolling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any noncontrolling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109 *Financial Instruments* (PSAK 109), when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

**d. Kombinasi Bisnis**

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

*Goodwill* diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proposional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

**d. Business Combinations**

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any noncontrolling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any noncontrolling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase.

Noncontrolling interests that are present ownership interests and entitles their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of noncontrolling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi lain diukur ulang ke nilai wajar pada tanggal pelaporan selanjutnya dengan perubahan nilai wajar diakui diakui di laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

**e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing**

Laporan keuangan individu masing-masing entitas diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian atas laporan keuangan konsolidasian.

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Other contingent consideration is remeasured to fair value at subsequent reporting dates with changes in fair value recognized in profit or loss.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

**e. Foreign Currency Transactions and Translation**

The individual financial statements of each entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company and the presentation currency of the consolidated financial statements.



Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

*Goodwill* dan penyesuaian nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang dialihkan melalui akuisisi dari kegiatan usaha luar negeri diperlakukan sebagai aset dan liabilitas dari kegiatan usaha luar negeri dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Selisih kurs yang timbul diakui pada penghasilan komprehensif lain.

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

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas

In preparing the financial statements of each individual Group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

For the purposes of presenting the consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operations are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to noncontrolling interests as appropriate).

*Goodwill* and fair value adjustments to identifiable assets acquired and liabilities assumed through acquisition of a foreign operation are treated as assets and liabilities of the foreign operation and translated at the rate of exchange prevailing at the end of each reporting period. Exchange differences arising are recognized in other comprehensive income.

**f. Transactions with Related Parties**

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
  - i. has control or joint control over the reporting entity;
  - ii. has significant influence over the reporting entity; or
  - iii. a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the reporting entity

pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

#### **g. Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

if any of the following conditions applies:

- i. The entity, and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member).
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

#### **g. Financial Instruments**

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

Nilai wajar piutang jangka panjang tanpa bunga diukur sebagai nilai kini dari seluruh penerimaan arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga pasar yang berlaku untuk instrumen serupa (serupa dalam mata uang, persyaratan, jenis suku bunga, dan faktor lain) dengan peringkat kredit yang serupa.

#### **Aset Keuangan**

Semua pembelian atau penjualan regular aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan regular adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

#### Klasifikasi aset keuangan

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Instrumen utang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika memenuhi kedua kondisi berikut ini:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

The fair value of a long-term receivable that carries no interest measured as the present value of all future cash receipts discounted using the prevailing market rate(s) of interest for a similar instrument (similar as to currency, term, type of interest rate and other factors) with a similar credit rating.

#### **Financial Assets**

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the marketplace.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

#### Classification of financial assets

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

- the financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"):

- the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

- Grup menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan
- Grup menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (*accounting mismatch*) (lihat di bawah).
- the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see below); and
- the Group may irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured fair value through profit or loss ("FVTPL") if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch (see below).

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Amortized cost and effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi.

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 39d. Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada instrumen utang yang tidak tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari instrumen utang yang tidak tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Interest income is recognized in profit or loss.

Debt instruments classified as at FVTOCI

Unlisted debt instruments held by the Group are classified as at FVTOCI. Fair value is determined in the manner described in Note 39d. The unlisted debt instruments are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of these unlisted debt instrument as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these unlisted debt instrument had been measured at amortized cost.

All other changes in the carrying amount of these unlisted debt instrument are recognized in other comprehensive income. When these unlisted debt instrument are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Instrumen ekuitas yang diklasifikasikan pada  
FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan aktual laba jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

Investasi dalam instrumen ekuitas di FVTOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam perubahan kerugian/keuntungan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang diklasifikasikan pada FVTOCI. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba.

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Kerugian lain-lain bersih" dalam laba rugi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal.

Equity instruments classified as at  
FVTOCI

On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as at FVTOCI. Designation at FVTOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the change in fair value loss/gain on investments in equity instruments classified as at FVTOCI. The cumulative gain or loss is not reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, it is transferred to retained earnings.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with PSAK 109, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Other losses - net" line item in profit or loss.

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as at FVTOCI on initial recognition.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Foreign exchange gains and losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss.

Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on debt instruments that are measured at amortized costs or at FVTOCI. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

The Group always recognizes lifetime ECL for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal:

- terdapat penurunan yang signifikan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal, baik secara aktual maupun yang diperkirakan;
- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada *spread* kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
- memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya; dan
- perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomi, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utangnya.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan didukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental agency, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition:

- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;
- significant deterioration in external market indicators of credit risk for a particular financial instrument, e.g. a significant increase in the credit spread, the credit default swap prices for the debtor, or the length of time or the extent to which the fair value of a financial asset has been less than its amortized cost;
- existing or forecast adverse changes in business, financial or economic conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations; and
- an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.



Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
3. memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset tersebut memiliki peringkat internal *'performing'*. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

#### Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 365 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Despite the foregoing, the Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

1. the financial instrument has a low risk of default;
2. the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and
3. adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfill its contractual cash flow obligations.

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has an internal rating of *'performing'*. *Performing* means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

#### Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- when there is a breach of financial covenants by the debtor; or
- information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 365 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut; atau
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya.

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak peminjam berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak peminjam dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 365 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas paksaan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider; or
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization.

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts more than 365 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate.

Apabila ECL sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi yang dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
- status jatuh tempo;
- sifat, besaran dan jenis industri debitur; dan
- peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

- nature of financial instruments (i.e. trade and other receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate Group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
- past-due status;
- nature, size and industry of debtors; and
- external credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each Group continue to share similar credit risk characteristics.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12-month ECL at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was used.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, except for investments in debt instruments that are measured at FVTOCI, for which the loss allowance is recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

#### Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

### **Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

#### Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

#### Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

#### Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontingen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

#### Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium atau diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

### **Financial Liabilities and Equity Instruments**

#### Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

#### Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an Entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

#### Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

#### Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, kewajiban Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap imbalan yang dibayarkan setelah dikurangi setiap imbalan yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

**h. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

When the Group exchanges with the existing lender, one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

**h. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities**

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

**i. Kas dan Setara Kas**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 105, *Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan*. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

**i. Cash and Cash Equivalents**

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

**j. Investments in Associates and Joint Ventures**

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 105, *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*. Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat *investee* menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

Persyaratan dalam PSAK 236, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 236, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the associate or a joint venture recognized at the date of acquisition, is recognized as goodwill. Goodwill is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The requirements of PSAK 236 are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 236, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 236 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 109. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait.)

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

**k. Persediaan - Aset Real Estat**

Persediaan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan *strata title* yang siap dijual dan tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas area.

Biaya perolehan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan *strata title* meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

**l. Properti Investasi**

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

When the Group reduces its ownership interest in an associate or a joint venture but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

When a Group entity transacts with an associate or a joint venture, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate or joint venture that are not related to the Group.

**k. Inventories - Real Estate Asset**

Real estate asset inventories consisting of land and buildings (houses) and the strata title buildings ready for sale and land under development, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land under development consists of the cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. Land under development is transferred to buildings under construction account when the land development is completed or to land account when it is ready for sale, based on the area of saleable lots.

The cost of buildings (houses) and strata title buildings consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The borrowing costs that are attributable to development activities are capitalized to project development. The capitalization of these costs will cease when the project is postpone or is substantially completed and ready for its intended use.

**l. Investment Properties**



Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Investment properties are measured initially at acquisition cost. Subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value. Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

Investment properties include properties in the process of development and will be used as investment properties after completion.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

Investment properties are derecognized upon disposal or when the investment properties is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

**m. Aset Tetap – Pemilikan Langsung**

**m. Property and Equipment - Direct Acquisitions**

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Property and equipment held for use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes, are stated at cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Depreciation is recognized so as to write off the cost of assets less residual values using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Tahun/Years

Bangunan dan prasarana	4 - 20	Buildings and improvements
Peralatan kantor	3 - 10	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10	Operational equipment and supplies
Kendaraan	4 - 8	Vehicles

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap and keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

Aset yang telah disusutkan sepenuhnya yang masih digunakan tetap termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

#### **n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

Fully depreciated assets still in use are retained in the consolidated financial statements.

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

#### **n. Impairment of Non-Financial Assets**

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing 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 for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g.

**o. Sewa**

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Setelah pengungkapan awal, Grup secara teratur melakukan revaluasi atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 109, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian).

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

**o. Leases**

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties.

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

Subsequent to initial recognition, the Group regularly reviews the estimated unguaranteed residual value and applies the impairment requirements of PSAK 109, recognizing an allowance for expected credit losses on the lease receivables.

Finance lease income is calculated with reference to the gross carrying amount of the lease receivables, except for credit-impaired financial assets for which interest income is calculated with reference to their amortized cost (i.e. after a deduction of the loss allowance).

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 115 to allocate the consideration under the contract to each component.

**p. Provisi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel

Penyisihan untuk penggantian peralatan dan perlengkapan hotel dibentuk berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan hotel. Pembelian dan penggantian pada periode berjalan dibebankan ke penyisihan tersebut.

**q. Pengakuan Pendapatan**

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan sewa.
- Pendapatan jasa.
- Pendapatan hotel dan apartemen servis.
- Penjualan apartemen, tanah dan bangunan.

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Pendapatan sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3o.

**p. Provisions**

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

Provision for Replacement of Hotel's Equipment and Supplies

Provision for replacement of hotel's equipment and supplies is provided based on percentage of the hotel's revenues for the period. The cost of additions and replacements in the current period are charged to this account.

**q. Revenue Recognition**

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Rental revenue.
- Service revenue.
- Hotel revenue and service apartment.
- Sale of apartment, land and buildings.

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3o.

Pendapatan jasa

Untuk properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Grup menyepakati perjanjian sewa sebagai *lessor* yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 116. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Pendapatan dari biaya layanan ini diakui sepanjang waktu ketika penyewa mendapatkan manfaat dari jasa tersebut.

Grup telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 115 *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. Grup menentukan pertimbangan kontrak ke dalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

Grup mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Grup menyimpulkan bahwa Grup bertindak sebagai *principal* dalam hubungannya dengan layanan ini karena Grup mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransfernya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

Penjualan apartemen, tanah dan bangunan

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Service revenue

For investment properties held primarily to earn rental income, the Group enters as a lessor into lease agreements that fall within the scope of PSAK 116. These agreements include certain services offered to tenants (i.e. customers) including common area maintenance services (such as cleaning and security), as well as other support services (e.g. reception services). The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on a percentage of the rental income and reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

Revenue from service charges is recognized over time when the tenant consumes the benefit of the services.

The Group has determined that these services constitute distinct non-lease components (transferred separately from the right to use the underlying asset) and are within the scope of PSAK 115 *Revenue from Contracts with Customers*. The Group determines the consideration in the contract to the separate lease and revenue (non-lease) components on a relative stand-alone selling price basis.

The Group arranges for third parties to provide certain of these services to its tenants. The Group concluded that it acts as a principal in relation to these services as it controls the specified services before transferring them to the customer. Therefore, the Group records revenue on a gross basis.

Sale of apartment, land and buildings

The Group enters into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; dan (iii) unit apartemen dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

#### Pendapatan hotel dan apartemen servis

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui sepanjang waktu selama periode tamu menginap di hotel; pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada waktu tertentu pada saat barang dan jasa disediakan.

#### **r. Imbalan Pasca Kerja**

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 ("Cipta Kerja"). Sebelum tahun 2022, Perusahaan menerapkan program pensiun imbalan pasti berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang Ketenagakerjaan"). Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan undang-undang yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui secara terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) parcel of land; (ii) landed house; and (iii) apartment unit and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a 90-day warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, office building and condominium unit. This is assessed by the Group as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

#### Hotel revenue and service apartment

Hotel revenue is generated by providing accommodation, food and beverage and ancillary services to hotel guests. Revenue from accommodation is recognized over the time during the period that the guest stays at the hotel; food and beverage revenue as well as revenue from ancillary services are recognized at a point in time when goods and services are provided.

#### **r. Post-Employment Benefits**

The Group provides post-employment benefits as required under Job Creation Law No. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021 ("Job Creation Law"). Before 2022, the Company implemented defined benefit pension plan based on the Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). For normal pension scheme, the Group calculates and recognizes the higher of the benefits under the Job Creation Law and those under such pension plan.

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset.

Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian).
- Beban atau pendapatan bunga neto.
- Pengukuran kembali.

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas untuk pesangon diakui pada lebih awal ketika entitas tidak dapat lagi menarik tawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

#### **s. Pajak Penghasilan**

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak kini terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu periode. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal *goodwill*.

Defined benefit costs are categorized as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements).
- Net interest expense or income.
- Remeasurement.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

#### **s. Income Tax**

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit to the period. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the period computed using prevailing tax rates.

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition of goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara ekspektasi Grup, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

**t. Informasi Segmen**

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

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Current tax and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss, or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of a business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

**t. Segment Information**

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



Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

#### **4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, Direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

##### **Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari yang melibatkan estimasi yang telah dibuat Direksi dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

An operating segment is a component of an entity:

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

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

#### **4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY**

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 3, the Directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

##### **Critical Judgements in Applying Accounting Policies**

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the Directors have made in the process of applying the Group's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

**Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan**

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada penyewa properti investasi (seperti layanan kebersihan, keamanan, dan resepsi) sebagai bagian dari perjanjian sewa di mana Grup masuk sebagai *lessor*, Grup telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah jasa manajemen properti secara keseluruhan dan bahwa layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan berkelanjutan, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan jasa manajemen adalah sama. Oleh karena itu, Grup menyimpulkan bahwa jasa kepada penyewa merupakan rangkaian jasa harian yang dipenuhi secara individual dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena penyewa secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

**Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi**

Sumber utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lain pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

**Perhitungan Cadangan Kerugian**

Saat mengukur ECL, Grup menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

*Loss given default* adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

*Probability of default* merupakan input utama dalam mengukur ECL. *Probability of default* adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

**Revenue - Determination of Performance Obligations**

In relation to the services provided to tenants of investment properties (such as cleaning, security, and reception services) as part of the lease agreements into which the Group enters as a lessor, the Group has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Group has concluded that the services to tenants represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsed measure of progress, because tenants simultaneously receive and consume the benefits provided by the Group.

**Key Sources of Estimation Uncertainty**

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are explained below:

**Calculation of Loss Allowance**

When measuring ECL the Group uses reasonable and supportable forward-looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

Loss given default is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

Probability of default constitutes a key input in measuring ECL. Probability of default is an estimate of the likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

### **Nilai Wajar Properti Investasi**

Properti investasi yang dimiliki oleh Grup dan ventura bersama dicatat sebesar nilai wajarnya. Grup menggunakan penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk mengestimasi nilai wajar properti investasi tersebut berdasarkan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Dalam penentuan nilai wajar properti investasi Grup, penilai telah menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan dan penggunaan asumsi utama, yang telah diungkapkan dalam Catatan 12 (termasuk pengungkapan atas jumlah tercatat).

Properti investasi pada ventura bersama dinilai oleh penilai independen yang terdaftar di OJK berdasarkan pendekatan pendapatan dan pasar. Dalam menentukan nilai wajar properti investasi pada ventura bersama, penilai telah menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan dan penggunaan asumsi utama seperti tarif sewa dan tingkat diskonto untuk pendekatan pendapatan dan data pembandingan yang digunakan termasuk penyesuaiannya untuk pendekatan pasar. Nilai tercatat dari properti investasi pada ventura bersama diungkapkan dalam Catatan 11.

Manajemen telah menggunakan pertimbangannya dan estimasi yang digunakan merefleksikan kondisi pasar kini pada setiap periode pelaporan.

### **Nilai Terpulihkan dari Properti Hotel**

Untuk menentukan nilai terpulihkan dari properti hotel dengan indikasi penurunan nilai, Grup menerapkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan. Grup menggunakan penilai independen yang terdaftar di OJK untuk mengestimasi nilai terpulihkan dari properti hotel berdasarkan pendekatan pasar.

Dalam penentuan nilai wajar, penilai telah menggunakan pertimbangan signifikan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan dan penggunaan asumsi utama.

Manajemen mempertimbangkan ekspektasi nilai yang dapat dipulihkan berdasarkan referensi ke harga pasar pada tanggal pelaporan atas properti sejenis di lokasi sekitar, dan telah disesuaikan untuk merefleksikan perbedaan karakteristik dari properti tersebut (lokasi, posisi, luas area, kondisi, dan fungsi properti).

Manajemen telah menggunakan pertimbangannya dan estimasi yang digunakan merefleksikan kondisi pasar kini pada setiap periode pelaporan.

### **Fair Value of Investment Properties**

Investment properties held by the Group and the joint venture are stated at fair values. The Group uses an independent appraiser registered with the Financial Services Authority ("OJK") to estimate the fair value of investment properties based on income approach and cost approach. In determining the fair value of the Group's investment properties, the appraiser has used significant judgements in determining the appropriate valuation methodologies to be used and key assumptions, which are disclosed in Note 12 (including the disclosure of the net carrying amount).

Investment properties in joint venture are appraised by an independent appraiser registered with OJK based on income and market approach. In determining the fair value of the investment property in joint venture, the appraiser has used significant judgements in determining the appropriate valuation methodologies to be used and the key assumptions such as rental and discount rate for income approach and comparable data used including the adjustment for market approach. The carrying amount of the investment property in joint venture is disclosed in Note 11.

Management has exercised its judgement and the estimates are reflective of the current market conditions at the end of each reporting period.

### **Recoverable Amount of Hotel Properties**

To determine the recoverable amount of the hotel properties with impairment indicator, the Group applies fair value less cost of disposal. The Group uses an independent appraiser registered with the OJK to estimate the recoverable amount of hotel properties based on market approach.

In determining the fair value, the appraiser has used involves significant judgements in determining the appropriate valuation methodologies to be used and the use of key assumptions.

Management considers the expected recoverable amount based on reference to market prices at the reporting date for similar properties in the nearby location, and adjusted to reflect the different characteristics of the properties (property location, position, unit area, condition and function).

Management has exercised its judgement and the estimates are reflective of the current market conditions at the end of each reporting period.

**Liabilitas Imbalan Pasca Kerja**

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup akan diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dan akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 21.

**Post-employment Benefits Obligation**

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions recognized as other comprehensive income and affect the recognized expense and recorded provision. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefit.

The carrying amount of post-employment benefits obligation and the actuarial assumption are disclosed in Note 21.

**5. KAS DAN SETARA KAS**

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Kas	<u>238,383,035</u>	<u>254,108,225</u>	Cash on hand
Bank - Pihak ketiga			Cash in banks - Third parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Ganesha Tbk	8,310,348,851	13,196,819,634	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	411,437,269	1,235,871,315	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	498,645,622	424,525,998	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	582,295,578	374,171,995	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2,828,518	201,726,162	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	4,024,090	4,099,090	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Dolar Amerika Serikat			U. S. Dollar
United Overseas Bank Limited	3,063,526,580	3,632,145,413	United Overseas Bank Limited
PT Bank Ganesha Tbk	527,294,865	505,920,703	PT Bank Ganesha Tbk
Dolar Singapura			Singapore Dollar
United Overseas Bank Limited	<u>1,500,020,991</u>	<u>1,048,020,203</u>	United Overseas Bank Limited
Subjumlah	<u>14,900,422,364</u>	<u>20,623,300,513</u>	Subtotal
Deposito berjangka - Pihak ketiga			Time deposits - Third parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Ganesha Tbk dengan tingkat bunga per tahun sebesar 5,5% - 6% per 31 Maret 2025 dan 6,2% - 6,5% per 31 Desember 2024	<u>2,640,938,415</u>	<u>6,408,074,308</u>	PT Bank Ganesha Tbk, interest rates per annum at 5.5% - 6 per March 31, 2025 and 6,2% - 6,5% per, December 31, '2024
Jumlah	<u><u>17,779,743,814</u></u>	<u><u>27,285,483,046</u></u>	Total

**6. INVESTASI SAHAM**

Investasi saham PT KMI Wire and Cable Tbk

Investasi pada efek ekuitas pada PT KMI Wire and Cable Tbk diperdagangkan di BEI. Nilai wajar efek ekuitas ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dipublikasikan oleh BEI.

**6. INVESTMENT IN STOCK**

Investment in stock of PT KMI Wire and Cable Tbk

Investments in listed equity securities PT KMI Wire and Cable Tbk are traded on the IDX. The fair value of equity securities is determined based on market prices published by IDX.

**7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA**

	31 Maret/ March 31, 2025
	Rp
Berdasarkan Pelanggan:	
Pelanggan dalam negeri	1,656,981,169
Cadangan kerugian kredit	<u>(455,144,508)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>1,201,836,661</u>

Seluruh piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Tidak ada pelanggan yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha dari pihak ketiga.

Jangka waktu rata-rata kredit adalah 60 hari. Tidak ada bunga yang dibebankan pada piutang usaha.

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Grup. Karena pengalaman historis kerugian kredit Grup tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Grup yang berbeda.

Cadangan ECL untuk piutang usaha berdasarkan matriks provisi

**7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES**

	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	
		By Debtor:
	2,449,073,257	Local debtors
	<u>(455,144,508)</u>	Allowance for credit losses
	<u>1,993,928,749</u>	Trade Accounts Receivable - net

All trade accounts receivable from third parties are denominated in Rupiah.

There are no customers who represent more than 5% of the total balance of trade accounts receivable from third parties.

The average credit period is 60 days. No interest is charged on trade receivables.

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade accounts receivable are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

The following table details the risk profile of trade accounts receivable from contracts with customers based on the Group's provision matrix. As the Group's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Group's different customer base.

ECL on trade accounts receivable using provision matrix

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

	31 Maret/March 31, 2025					Jumlah/ Total Rp
	Jatuh tempo/Past due					
Belum jatuh tempo/ Not past due Rp	< 30 hari/ days Rp	31 - 60 hari/ days Rp	61 - 90 hari/ days Rp	> 90 hari/ days Rp		
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	*)	41%	33%	43%	43%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	534,150,206	490,572,155	192,690,498	83,727,297	355,841,013	1,656,981,169
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL		(200,263,584)	(63,720,231)	(36,411,561)	(154,749,132)	<u>(455,144,508)</u>
Jumlah/Total						<u>1,201,836,661</u>

	31 Desember/December 31, 2024					Jumlah/ Total Rp
	Jatuh tempo/Past due					
Belum jatuh tempo/ Not past due Rp	< 30 hari/ days Rp	31 - 60 hari/ days Rp	61 - 90 hari/ days Rp	> 90 hari/ days Rp		
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	*)	6%	34%	47%	73%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	686,977,766	1,056,130,669	206,780,442	159,191,211	339,993,169	2,449,073,257
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL	(1,213,853)	(60,326,091)	(69,679,023)	(75,595,033)	(248,330,508)	<u>(455,144,508)</u>
Jumlah/Total						<u>1,993,928,749</u>

\*) ECL adalah minimal atau tidak material

\*) ECL is minimal or immaterial

Mutasi cadangan kerugian penurunan kredit  
adalah sebagai berikut:

The movement in the allowance for credit losses  
are as follows:

	31 Maret/March 31, 2025			
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL - Not credit impaired			
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively Rp	Dinilai secara individual/ Assessed individually Rp	Jumlah/ Total Rp	
Saldo awal tahun	95,929,962	359,214,546	455,144,508	Balance at beginning of year
Penghapusan	-	-	-	Write-off
Perubahan di tahun berjalan	-	-	-	Change during the year
Saldo akhir tahun	<u>95,929,962</u>	<u>359,214,546</u>	<u>455,144,508</u>	Balance at end of year

	31 Desember/December 31, 2024			
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL - Not credit impaired			
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively Rp	Dinilai secara individual/ Assessed individually Rp	Jumlah/ Total Rp	
Saldo awal tahun	337,460,513	482,689,607	820,150,120	Balance at beginning of year
Penghapusan	-	(324,189,387)	(324,189,387)	Write-off
Perubahan di tahun berjalan	<u>(241,530,551)</u>	<u>200,714,326</u>	<u>(40,816,225)</u>	Change during the year
Saldo akhir tahun	<u>95,929,962</u>	<u>359,214,546</u>	<u>455,144,508</u>	Balance at end of year

**8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK BERELASI**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 34)			Related party (Note 34)
Lancar			Current
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	24,841,538,882	24,203,577,973	Aurora Development Pte., Ltd. (AD)
IDX Investment Pte., Ltd.	27,842,958	26,727,908	IDX Investment Pte., Ltd.
Jumlah	<u>24,869,381,840</u>	<u>24,230,305,881</u>	Total
Tidak Lancar			Noncurrent
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	<u>254,311,693,626</u>	<u>244,631,114,937</u>	Aurora Development Pte., Ltd. (AD)

Piutang lancar dari AD merupakan piutang yang digunakan untuk modal kerja PLB, termasuk yang seharusnya dibiayai oleh Reco Olive Pte. Ltd. tetapi dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup. Piutang tersebut termasuk bunga sesuai dengan *Share Subscription Agreement* (Catatan 36d). Pada tahun 2023, Grup menilai bahwa bagian piutang Grup akan dilunasi pada saat PLB memulai kegiatan operasional komersialnya dan reklasifikasi sebagai piutang tidak lancar. Piutang ini diakui sebagai aset keuangan pada nilai wajar saat reklasifikasi.

Perbedaan antara penerimaan dan nilai wajar piutang tersebut dicatat sebagai tambahan biaya pada investasi pada ventura bersama (Catatan 11).

Piutang lain-lain tersebut meliputi 6,94% dari jumlah aset pada tanggal 31 Maret 2025 (31 Desember 2024: 6,69%).

Piutang lain - lain pihak berelasi dari IDX Investment Pte Ltd merupakan piutang atas biaya - biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup.

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, piutang lain-lain dengan pihak berelasi dianggap memiliki risiko kredit yang minimal karena waktu pembayaran dikendalikan oleh pemegang saham dengan mempertimbangkan manajemen arus kas dalam Grup dan tidak ada peningkatan signifikan dalam risiko gagal bayar piutang sejak pengakuan awal. Oleh karena itu, untuk tujuan penilaian penurunan nilai piutang ini, cadangan kerugian diukur sejumlah ECL 12 bulan.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam penilaian cadangan kerugian piutang lain-lain.

**8. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE - RELATED PARTIES**

Current receivables from AD represent receivables used for PLB's working capital, including those that should be financed by Reco Olive Pte. Ltd. but paid in advance by the Group. These receivables include interest in accordance with the *Share Subscription Agreement* (Note 36d). In 2023, the Group assessed that the Group's portion of receivables will be repaid when PLB begins its commercial operations and reclassified as non-current receivables. The receivables recognised as a financial asset at fair value at reclassification.

The difference between the proceeds and the fair value of the receivables is accounted for as an additional cost of the investment in a joint venture (Note 11).

This other accounts receivable constitutes 6,94% of the total assets as of March 31, 2025 (December 31, 2024: 6.69%).

Other account receivables related parties from IDX Investment Pte Ltd represent expenses paid in advance by the Group.

For the purpose of impairment assessment, other accounts receivable from a related parties are considered to have minimal credit risk as the timing of payment is controlled by the shareholder taking into account cash flow management within the Group and there has been no significant increase in the risk of default on the receivables since initial recognition. Accordingly, for the purpose of impairment assessment for these receivables, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-months ECL.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the loss allowance for other accounts receivable.

**9. PERSEDIAAN**

**a. Hotel**

	31 Maret/ March 31, 2025 Rp
Perlengkapan hotel	209,189,315
Makanan dan minuman	2,765,339
Lainnya	89,375,000
Jumlah	<u>301,329,654</u>

Persediaan hotel lainnya utamanya merupakan material untuk perbaikan dan perawatan.

**b. Aset Real Estat**

	31 Maret / March 31, 2025 Rp
<u>Aset real estat - Lancar</u>	
Tanah dan bangunan siap dijual	
Puri Casablanca (Apartemen)	4,576,186,446
Bukit Tiara (Perumahan)	2,982,487,551
Tropik (Apartemen)	301,723,285
Subjumlah	<u>7,860,397,282</u>
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>	
Tanah yang belum dikembangkan	
Bali	1,789,421,532,125
Bukit Tiara (Perumahan)	237,765,252,741
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265
Puri Casablanca	9,524,011,354
Subjumlah	<u>2,050,184,879,485</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>2,058,045,276,767</u>

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

- Tanah milik AAL, entitas anak, seluas 468.760 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Antap, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Tanah milik URDD, entitas anak, seluas 1.032.690 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Puhu, Gianyar, Ubud, Bali.

Tanah perumahan Bukit Tiara merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang seluas 1.688.569 m<sup>2</sup> pada 31 Maret 2025 (31 Des 2024: 1.688.569 m<sup>2</sup>).

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik KMU, entitas anak, seluas 13.732 m<sup>2</sup>, terletak di Kampung Lebak Bulus dan Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

**9. INVENTORIES**

**a. Hotel**

	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
	364,534,941	Hotel supplies
	2,765,337	Food and beverages
	-	Others
Jumlah	<u>367,300,278</u>	Total

Hotel inventories - others mainly represent materials for repair and maintenance.

**b. Real Estate Assets**

	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
<u>Real estate assets - Current</u>		
Land and buildings ready for sale		
Puri Casablanca (Apartments)	4,576,186,446	
Bukit Tiara (Residential)	2,982,487,551	
Tropik (Apartment)	301,723,285	
Subtotal	<u>7,860,397,282</u>	
<u>Real estate assets - Non-current</u>		
Land not yet developed		
Bali	1,782,628,576,048	
Bukit Tiara (Residential)	237,757,571,040	
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	
Puri Casablanca	9,524,011,354	
Subtotal	<u>2,043,384,241,707</u>	
Total Real Estate Assets	<u>2,051,244,638,989</u>	

The land not yet developed in Bali consist of:

- Land owned by AAL, a subsidiary, with total area of 468,760 square meters, located in Antap Village, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Land owned by URDD, a subsidiary, with total area of 1,032,690 square meters, located in Puhu Village, Gianyar, Ubud, Bali.

The land in Bukit Tiara Residence is owned by GMS and PS, subsidiaries, located in Cikupa, Tangerang, with total area of 1,688,569 square meters as of March 31, 2025 (Dec 31, 2024: 1,688,569 square meters).

The land not yet developed in Lebak Bulus - Karang Tengah is owned by KMU, a subsidiary, with total area of 13,732 square meters, located in Kampung Lebak Bulus and Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, South Jakarta.



Tanah Puri Casablanca yang belum dikembangkan merupakan tanah milik AIL, entitas anak, seluas 5.668 m<sup>2</sup> yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta.

The land not yet developed in Puri Casablanca is owned by AIL, a subsidiary, with total area of 5,668 square meters, located in project of Puri Casablanca Apartment, Jakarta.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2025 dan 2024.

There were no borrowing costs that the Group capitalized during 2025 and 2024.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") yang berjangka waktu antara 20 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 2040. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Legal Rights represents Building Use Rights ("HGB") for a period of 20 to 30 years which will expire between 2030 to 2040. Management believes that there will be no difficulty in the extension and the processing of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Manajemen Grup berpendapat bahwa seluruh persediaan dapat dijual dan digunakan untuk kegiatan usaha normal sehingga manajemen tidak membuat penyisihan keusangan dan penurunan nilai persediaan.

The Group management believes that all inventories can be sold and utilized in the normal course of business, thus, no allowance for obsolescence and decline in value of inventories was provided.

Penambahan aset real estat selama kuartal pertama tahun 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 6.800.637.778 dan Rp 27.757.757.104

The addition of real estate assets in the first quarter of 2025 and 2024 amounted to Rp 6.800.637.778 and Rp 27.757.757.104, respectively.

Aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah dan Tropik (telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap), telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk dengan nilai pertanggungan Rp 39.482.354.284. pada tanggal 31 Maret 2025 (31 Des 2024: Rp 39.482.354.284 ).

Real estate assets Puri Casablanca (Apartment), except for land and Tropik (insured together with property and equipment), were insured with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk against fire, natural disaster and other possible risks with sum insured amounted to Rp 39.482.354.284 as of March 31, 2025 (December 31, 2024: Rp 39,482,354,284 ).

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami oleh Grup.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses to the Group.

## 10. PAJAK DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

## 10. PREPAID TAXES AND EXPENSES

### a. Pajak Dibayar Dimuka

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 23	8,703,275	3,576,000	Article 23
Pajak pertambahan nilai	2,623,542,238	2,656,540,944	Value added tax
Jumlah	<u>2,632,245,513</u>	<u>2,660,116,944</u>	Total

### a. Prepaid Taxes

### b. Biaya Dibayar Dimuka

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Perpajakan	1,616,306,547	1,588,561,924	Taxation
Perizinan	1,164,082,313	1,238,893,263	Licenses
Lainnya	7,459,272,361	157,017,372	Others
Jumlah	<u>10,239,661,221</u>	<u>2,984,472,559</u>	Total

### b. Prepaid Expenses

Biaya dibayar dimuka lainnya utamanya merupakan biaya langganan dan uang muka untuk supplier.

Prepaid expenses - others primarily consist of subscription fee and advances for suppliers.

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Investasi			Investments
Entitas asosiasi	120,596,049,321	124,226,888,164	Associate
Ventura bersama	1,353,938,679,100	1,363,909,743,055	Joint venture
Jumlah	<u>1,474,534,728,421</u>	<u>1,488,136,631,219</u>	Total

**11. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE AND A JOINT VENTURE**

**a. Investasi pada entitas asosiasi**

Merupakan investasi saham pada PT Nusadua Graha International (NGI) dengan persentase kepemilikan sebesar 26,65%. NGI bergerak dalam bidang perhotelan dan memiliki Hotel Westin, yang berlokasi di Nusa Dua, Bali.

**a. Investment in an associate**

This represents investment in shares of PT Nusadua Graha International (NGI), with percentage ownership interest of 26.65%. NGI is engaged in hospitality business and owned Westin Hotel, which located in Nusa Dua, Bali.

Mutasi akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The movement of accumulated share in profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Saldo awal	83,700,500,405	71,607,264,476	Beginning balance
Bagian laba rugi entitas asosiasi	(3,630,838,843)	11,789,260,522	Equity in profit or loss of associate
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	<u>303,975,407</u>	<u>303,975,407</u>	Equity in other comprehensive income of associate
Saldo akhir	<u>80,373,636,969</u>	<u>83,700,500,405</u>	Ending balance

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Aset lancar	159,479,990,482	200,179,423,449	Current assets
Aset tidak lancar	<u>478,079,291,548</u>	<u>499,343,216,435</u>	Noncurrent assets
Jumlah aset	<u>637,559,282,030</u>	<u>699,522,639,884</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	127,182,963,391	271,771,837,861	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	119,947,711,769	23,698,034,392	Noncurrent liabilities
Ekuitas	<u>390,428,606,870</u>	<u>404,052,767,631</u>	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>637,559,282,030</u>	<u>699,522,639,884</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan	<u>90,158,530,000</u>	<u>529,547,826,955</u>	Revenue
Laba tahun berjalan	<u>(13,624,160,763)</u>	<u>44,237,375,317</u>	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain	<u>-</u>	<u>1,140,620,664</u>	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>(13,624,160,763)</u>	<u>45,377,995,981</u>	Total comprehensive income for the year

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan di atas terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian :

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in an associate recognized in the consolidated financial statements:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Aset bersih entitas asosiasi	390,428,606,870	404,052,767,631	Net assets of an associate
Porsi kepemilikan Grup (26,65%)	104,049,223,731	107,680,062,574	Proportion of the Group's ownership interest (26.65%)
Goodwill	16,543,602,216	16,543,602,216	Goodwill
Penyesuaian lain	3,223,374	3,223,374	Other adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	<u>120,596,049,321</u>	<u>124,226,888,164</u>	Carrying amount of the Group's interest

**b. Ventura Bersama**

**b. Joint Venture**

Nama entitas ventura bersama/ Name of joint venture	Aktivitas utama/ Principal activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ Proportion of ownership interest and voting rights held by the Group (%)	
			31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	Investasi/Investment	Singapura/ Singapore	50%	50%

Berdasarkan perjanjian *Share Subscription Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan bersama dengan Reco Olive Pte., Ltd. memiliki pengendalian bersama atas AD (Catatan 36d).

Based on Share Subscription Agreement and joint venture agreement dated July 22, 2016, the Company and Reco Olive Pte., Ltd. has joint control over AD (Note 36d).

Rincian atas saldo berjalan investasi ventura bersama adalah sebagai berikut:

Details of outstanding balance of investment in joint venture are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Biaya perolehan	1,624,786,511,815	1,624,786,511,815	Acquisition cost
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	(264,198,655,085)	(263,962,595,938)	Accumulated equity in profit or loss and other comprehensive income
Efek translasi	<u>(45,696,264,079)</u>	<u>(38,108,027,885)</u>	Translation effect
Aset bersih ventura bersama milik Grup	1,314,891,592,651	1,322,715,887,992	The Group interest in net assets of the joint venture
Kerugian bersih atas nilai wajar aset keuangan	<u>39,047,086,449</u>	<u>41,193,855,063</u>	Net loss on fair value of financial assets
Nilai tercatat bagian Grup	<u>1,353,938,679,100</u>	<u>1,363,909,743,055</u>	Carrying amount of the Group interest

Ringkasan informasi keuangan dari ventura bersama adalah sebagai berikut:

The summarized financial information of the joint venture are as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
<b>Aset</b>			<b>Assets</b>
Kas dan kas di bank	1,708,125,911	3,123,952,980	Cash on hand and in banks
Properti investasi	1,518,785,801,104	1,518,434,445,800	Investment properties
Aset dalam pengembangan	1,680,679,008,008	1,680,678,993,966	Development properties
Lain-lain	28,010,049,753	28,078,226,438	Others
<b>Jumlah Aset</b>	<b>3,229,182,984,776</b>	<b>3,230,315,619,184</b>	<b>Total Assets</b>
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Utang kepada pemegang saham	592,068,198,882	576,863,170,882	Amount due to shareholders
Lain-lain	6,471,065,223	7,159,480,148	Others
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>598,539,264,105</b>	<b>584,022,651,030</b>	<b>Total Liabilities</b>
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	2,629,783,185,302	2,645,431,775,984	Equity attributable to the owners of joint venture
Kepentingan nonpengendali	860,535,368	861,192,170	Non-controlling interest
<b>Jumlah liabilitas dan ekuitas</b>	<b>3,229,182,984,775</b>	<b>3,230,315,619,184</b>	<b>Total liabilities and equity</b>
Rugi tahun berjalan	(472,232,756)	(51,761,836,488)	Loss for the year
Laba komprehensif lain	114,462	619,391,906	Other comprehensive income

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas dicatat dengan nilai tercatat kepemilikan dalam ventura bersama yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in the joint venture recognized in the consolidated financial statements:

	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
Aset bersih dari ventura bersama	2,630,643,720,670	2,646,292,968,154	Net assets of the joint venture
Kepentingan nonpengendali	(860,535,368)	(861,192,170)	Noncontrolling interest
<b>Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas ventura bersama</b>	<b>2,629,783,185,302</b>	<b>2,645,431,775,984</b>	<b>Equity attributable to the owner of joint venture</b>
Proporsi kepemilikan Grup pada ventura bersama (50%)	1,314,891,592,651	1,322,715,887,992	Proportion of the Group's ownership interest in the joint venture (50%)

**12. PROPERTI INVESTASI**

**12. INVESTMENT PROPERTIES**

Properti investasi terdiri dari:

Investment properties consists of the following:

	1 Januari 2025/ January 1, 2025 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment Rp	31 Maret 2025/ March 31, 2025 Rp	
Pusat Perbelanjaan	110,717,000,000	54,000,000		110,771,000,000	Shopping Center
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>110,717,000,000</b>			<b>110,771,000,000</b>	<b>Net Carrying Amount</b>
	1 Januari 2024/ January 1, 2024 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment Rp	31 Desember 2024/ December 31, 2024 Rp	
Pusat Perbelanjaan	111,424,000,000	1,111,842,819	(1,818,842,819)	110,717,000,000	Shopping Center
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>111,424,000,000</b>			<b>110,717,000,000</b>	<b>Net Carrying Amount</b>

Properti investasi berupa aset yang disewakan merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di Plaza Parahyangan milik PT Almakana Sari, entitas anak.

Investment properties are assets for lease represent shopping centre located in Plaza Parahyangan owned by PT Almakana Sari, a subsidiary.

Pendapatan sewa, pemeliharaan dan lain-lain, dan beban gedung dari properti investasi adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	Rp	Rp	
Pendapatan sewa, pemeliharaan dan lain-lain	<u>2,358,613,423</u>	<u>6,437,038,570</u>	Rental, maintenance and other revenues
Beban gedung	<u>640,905,514</u>	<u>3,533,734,744</u>	Building expenses

Rental, maintenance and other revenues and building expenses from investment properties are as follows:

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2025 dan 2024.

There are no borrowing costs that the Group capitalized in 2025 and 2024.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, pihak ketiga. Informasi mengenai jumlah tercatat properti investasi (kecuali tanah) dan nilai pertanggungannya diungkapkan dalam Catatan 13.

As of March 31, 2025 and December 31, 2024, investment properties except land and construction in progress, were insured against fire, natural disaster and other possible risks along with property and equipment with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, a third party. Information of the net carrying amount of investment properties (except for land) and the related sum insured are disclosed in Note 13.

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Willson & Rekan pada 30 September 2024. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Estimasi nilai wajar atas properti investasi dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

The assessment of fair value of investment properties was performed by independent appraisers registered with OJK, KJPP Willson & Rekan as of September 30, 2024. The valuation was calculated based on income approach and cost approach. The estimated fair value of the investment properties is classified as level 3 based on the level input used in the fair value measurement.

Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti investasi adalah penggunaan saat ini. Tidak terdapat perubahan teknik penilaian selama periode berjalan.

In estimating the fair value of the properties, the highest and the best use of the properties is their current use. There has been no change to the valuation technique during the period.

Tidak ada perpindahan antar level selama periode berjalan.

There were no transfers between levels during the period.

Tidak ada beban depresiasi yang diakui sejak menggunakan model nilai wajar.

No depreciation expenses are recognized since the use of fair value model.

Tabel berikut ini memuat informasi terkait teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

The following table discloses the valuation technique and significant assumptions employed in the fair value calculation of investment properties:

Properti/ Property	Teknik valuasi/ Valuation technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs	Sensitivitas/ Sensitivity
Pusat perbelanjaan / Shopping center	Pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode diskonto arus kas/ Income approach by using discounted cash flow method	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode <i>Band of Investment</i> dimana biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan <i>Capital Asset Pricing Modal</i> (CAPM) yang menghasilkan tingkat diskonto 10,83% pada 30 September 2024 (31 Desember 2023: 11,27% dan 11,08%) / <i>The discount rate is determined by the Band of Investment method in which cost of equity was calculated using Capital Asset Pricing Modal (CAPM) resulting to the discount rate at 10.83% as of September 30, 2024 (December 31, 2023: 11.27% and 11.08%).</i>	Sedikit peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A slight increase in the discount rate would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.</i>
	dan/and Pendekatan biaya dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi/ Cost approach by using depreciated replacement cost	Kenaikan harga sewa sebesar 3,4% pada 30 September 2024 (31 Desember 2023: 3,67%) dihitung dengan membandingkan properti sejenis, perbedaan lokasi, dan faktor individu, seperti luas, tipe penyewa dan lain-lain./ <i>Rental rate increment at 3.4% as of September 30, 2024 (December 31, 2023: 3.67%) was calculated by comparing similar properties, location and individual factors (i.e. area, type of tenant, and others).</i>	Sedikit peningkatan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A slight increase in the incremental rental rate assumption used would result in a significant increase in fair value, and vice versa.</i>

**13. ASET TETAP, ASET HAK GUNA DAN LIABILITAS SEWA**

**13. PROPERTY AND EQUIPMENT, RIGHT-OF-USE ASSETS AND LEASE LIABILITIES**

**a. Aset tetap**

**a. Property and equipment**

	1 Januari/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Maret/ March 31, 2025	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008	Land
Bangunan dan prasarana	241,812,087,901	76,823,100	-	-	241,888,911,001	Building and improvements
Peralatan kantor	22,121,043,980	48,863,514	-	-	22,169,907,494	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	72,019,998,364	90,191,950	-	-	72,110,190,314	Operational equipment and supplies
Kendaraan	14,844,166,738	55,635,000	297,052,000	-	14,602,749,738	Vehicles
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	3,236,166,341	-	-	-	3,236,166,341	Building and improvements
<b>Jumlah</b>	<b>378,277,368,332</b>	<b>271,513,564</b>	<b>297,052,000</b>	<b>-</b>	<b>378,251,829,896</b>	<b>Total</b>
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan dan prasarana	211,696,829,883	553,355,477	-	-	212,250,185,360	Building and improvements
Peralatan kantor	21,022,390,614	265,457,289	-	-	21,287,847,903	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,549,755,628	83,028,140	-	-	70,632,783,768	Operational equipment and supplies
Kendaraan	13,761,816,294	123,857,148	297,052,000	-	13,588,621,442	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>317,030,792,419</b>	<b>1,025,698,054</b>	<b>297,052,000</b>	<b>-</b>	<b>317,759,438,473</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>61,246,575,913</b>				<b>60,492,391,423</b>	<b>Net Carrying Amount</b>

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008	Land
Bangunan dan prasarana	236,375,475,673	2,356,117,097	-	3,080,495,131	241,812,087,901	Building and improvements
Peralatan kantor	24,223,476,371	529,452,497	2,631,884,888	-	22,121,043,980	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	71,658,783,960	399,046,404	37,832,000	-	72,019,998,364	Operational equipment and supplies
Kendaraan	15,158,960,262	425,566,476	740,360,000	-	14,844,166,738	Vehicles
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	2,452,213,222	3,864,448,250	-	(3,080,495,131)	3,236,166,341	Building and improvements
<b>Jumlah</b>	<b>374,112,814,496</b>	<b>7,574,630,724</b>	<b>3,410,076,888</b>	<b>-</b>	<b>378,277,368,332</b>	<b>Total</b>
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan dan prasarana	209,004,809,827	2,692,020,056	-	-	211,696,829,883	Building and improvements
Peralatan kantor	23,290,262,352	255,848,151	2,523,719,889	-	21,022,390,614	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,311,030,752	276,556,876	37,832,000	-	70,549,755,628	Operational equipment and supplies
Kendaraan	13,989,621,166	512,555,128	740,360,000	-	13,761,816,294	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>316,595,724,097</b>	<b>3,736,980,211</b>	<b>3,301,911,889</b>	<b>-</b>	<b>317,030,792,419</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>57,517,090,399</b>				<b>61,246,575,913</b>	<b>Net Carrying Amount</b>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:	Depreciation expenses were allocated to the following:	
	2025	2024
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 27)	646,305,907	606,480,665
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	379,392,147	278,238,210
Jumlah	<u>1,025,698,054</u>	<u>884,718,875</u>
		Cost of good sold and direct costs (Note 27)
		General and administrative expenses (Note 28)
		Total

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:	Disposal and sales of property and equipment are as follows:	
	2025	2024
	Rp	Rp
Penerimaan dari penjualan aset tetap	110,999,998	12,232,000
Nilai tercatat	-	-
Keuntungan penjualan aset tetap	<u>110,999,998</u>	<u>12,232,000</u>
		Proceeds sale of property and equipment
		Net carrying amount
		Gain on sale of property and equipment

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2025 dan 2024.

There are no borrowing costs capitalised in 2025 and 2024.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebagai berikut:

Acquisition costs of property and equipment which were fully depreciated but are still being used are as following:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Bangunan dan prasarana	190,102,798,287	190,102,798,287	Building and improvements
Peralatan dan perlengkapan operasional	73,577,571,311	73,577,571,311	Operational equipment and supplies
Peralatan kantor	17,590,425,267	17,478,245,074	Office equipment
Kendaraan	11,740,162,108	11,740,162,108	Vehicles
Jumlah	<u>293,010,956,973</u>	<u>292,898,776,780</u>	Total

Grup memiliki tanah seluruhnya seluas 24.630 m<sup>2</sup> yang terletak di Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo tahun 2032. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Group owns pieces of land with total area of 24,630 square meters located in Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) for a period of 30 years which will expire in 2032. Management believes that there will be no difficulty in the extension and the processing of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Biaya yang dikeluarkan atas pengurusan perpanjangan hak legal atas tanah milik entitas anak disajikan sebagai akun beban tangguhan. Hak legal atas tanah tersebut berjangka waktu 30 tahun.

Expenses related to the extension processing of landrights owned by subsidiaries are presented as deferred charges. The landrights have terms of 30 years.

Pada tanggal 31 Desember 2024, nilai wajar atas beberapa aset tetap - tanah dan bangunan dan beberapa prasarana tertentu sebesar Rp 742.390.000.000. Estimasi nilai wajar dihitung dengan pendekatan nilai pasar dan dikategorikan sebagai level 2.

The fair value of certain property and equipment - land and building and improvements as of December 31, 2024 amounted to Rp 742,390,000,000. The estimated fair value is calculated using the market value approach and is categorized as level 2.

Tidak ada perpindahan antar level selama periode berjalan.

There were no transfers between levels during the period.

Tidak ada perubahan teknik penilaian pada periode berjalan.

There has been no change to the valuation technique during the period.

Aset tetap beserta properti investasi (Catatan 12), kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, pihak ketiga.

Property and equipment and investment properties (Note 12), excluding land and construction in progress, were insured with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, a third party, against fire, natural disaster and other possible risks.

Aset tetap berupa tanah milik AIL pada tahun 2025 dan 2024 digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 20).

Property in the form of land owned by AIL in 2025 and 2024 is used as collateral for bank loan (Note 20).

Pada tanggal 31 Desember 2024, aset dalam penyelesaian merupakan renovasi Grand Tropic Suites Hotel Jakarta. Tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

As of December 31, 2024, assets under construction are the renovation of Grand Tropic Suites Hotel Jakarta. There are no significant obstacles to the completion of the projects under construction.

Berikut ini adalah informasi mengenai jumlah tercatat atas aset tetap dan properti investasi (kecuali tanah) dan nilai pertanggungannya:

Following is the information of the net carrying amount of property and equipment and investment properties (except for land) and the related sum insured:

	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
Jumlah aset tercatat	51,037,085,724	51,714,575,046	Net carrying amount
Nilai pertanggungan aset tetap dan properti investasi (kecuali tanah)	739,951,467,259	795,718,617,431	Sum insured for property and equipment and investment property (except for land)

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut diatas cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dapat dialami Grup.

Management believes that the insurance in above coverage is adequate to cover possible losses to the Group.

**b. Aset hak guna**

**b. Right-of-use assets**

	1 Januari/ January 1, 2025 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	
Biaya perolehan: Sewa bangunan	507,417,321	-	-	507,417,321	At cost: Building leases
Akumulasi penyusutan: Sewa bangunan	126,854,330	25,370,866	-	152,225,196	Accumulated depreciation: Building leases
Jumlah Tercatat	<u>380,562,991</u>			<u>355,192,125</u>	Net Carrying Amount
	1 Januari/ January 1, 2024 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
Biaya perolehan: Sewa bangunan	507,417,321	-	-	507,417,321	At cost: Building leases
Akumulasi penyusutan: Sewa bangunan	25,370,866	101,483,464	-	126,854,330	Accumulated depreciation: Building leases
Jumlah Tercatat	<u>482,046,455</u>			<u>380,562,991</u>	Net Carrying Amount



Beban penyusutan aset hak guna dialokasikan sebagai beban umum dan administrasi.

Depreciation expenses of right-of-use assets were allocated to the general and administrative expenses.

**c. Liabilitas sewa**

**c. Lease liabilities**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Analisis jatuh tempo			Maturity analysis
Kurang satu tahun	125,806,867	125,806,867	Less than 1 year
1-5 tahun	314,517,168	345,968,885	1-5 years
Subjumlah	440,324,035	471,775,752	Subtotal
Penghasilan bunga	<u>(61,324,916)</u>	<u>(70,012,546)</u>	Unearned interest
	378,999,119	401,763,206	
Liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>96,368,933</u>	<u>94,219,663</u>	Current maturity of long term lease liabilities
Liabilitas sewa jangka panjang	<u>282,630,186</u>	<u>307,543,543</u>	Non-current lease liabilities

**14. ASET TIDAK LANCAR LAIN-LAIN**

**14. OTHER NON-CURRENT ASSETS**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Uang muka renovasi	2,470,433,475	389,772,937	Advance for renovation
Beban tangguhan - hak atas tanah	355,306,494	368,469,266	Deferred charges - landrights
Uang jaminan	69,705,941	174,226,341	Deposits
Uang muka pembelian tanah	100,000,000	100,000,000	Advance for purchase of land
Uang muka lainnya	<u>178,153,741</u>	<u>75,985,002</u>	Other advances
Jumlah	<u>3,173,599,651</u>	<u>1,108,453,546</u>	Total

Uang jaminan terutama merupakan uang jaminan yang dapat diterima kembali atas sewa gedung yang telah dibayarkan sebelumnya oleh Grup.

Deposits mainly represent refundable deposits for the rental of building that have been paid before by the Group.

Uang muka renovasi terutama merupakan uang muka atas renovasi gedung hotel milik GTSH Jakarta pada 2024 dan GTSH Jakarta.

Advance for renovation mainly are advance for the renovation of a hotel building owned by GTSH Jakarta in 2024 and GTSH Jakarta.

Uang muka lainnya utamanya merupakan uang muka atas biaya perizinan.

Other advances mainly represent advances for license.

**15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

**15. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES**

Utang usaha terutama merupakan utang atas pembelian persediaan hotel, prasarana dan proyek perumahan.

This account represents payable for purchase of hotel's inventories, facilities and residence project.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

As of March 31, 2025 and December 31, 2024, no interest is charged to trade payables.

**16. UTANG LAIN-LAIN**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024
	Rp	Rp
Pihak berelasi (Catatan 34)		
PT Bintangpuspita Dwikarya	332,337,554,687	289,741,554,687
First Pacific Capital Group Limited	111,236,073,370	110,871,137,370
PT Gajah Tunggal Tbk	2,917,811,700	2,917,811,700
PT Manning Development	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>446,491,439,757</b>	<b>403,530,503,757</b>
Pihak ketiga		
Jangka pendek		
Uang jaminan tamu	96,159,294	60,952,500
Lain-lain	6,251,304,180	8,570,330,114
<b>Jumlah</b>	<b>6,347,463,474</b>	<b>8,631,282,614</b>

**16. OTHER ACCOUNTS PAYABLE**

Related parties (Note 34)
PT Bintangpuspita Dwikarya
First Pacific Capital Group Limited
PT Gajah Tunggal Tbk
PT Manning Development
<b>Total</b>
Third parties
Current maturities
Guests' deposit
Others
<b>Total</b>

Pada tanggal 11 Oktober 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Manning Development untuk keperluan modal kerja dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 700.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada tanggal 11 Oktober 2022, terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal perubahan perjanjian pinjaman.

On October 11, 2021, the Company signed a loan agreement with PT Manning Development for working capital purpose with maximum loan facility amounting of Rp 700,000,000,000. This loan is not subject to interest and will be paid within 1 (one) year or with other method of payment that will be determined later based on the agreement of both parties. On October 11, 2022, there was a change in the payment term to be paid within 1 (one) year from the change date of this loan agreement.

Pada tanggal 23 Februari 2023, terdapat perubahan perjanjian mengenai pengakuan hutang dengan PT Manning Development untuk keperluan modal kerja. Hal ini mengakibatkan adanya perubahan fasilitas pinjaman menjadi sebesar Rp 180.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Selanjutnya, pada tanggal 23 Februari 2024, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 23 Februari 2025 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 400.000.000.000.

On February 23, 2023, there was an amendment in the loan agreement with PT Manning Development for working capital purpose. This has resulted a change in the maximum loan facility amounting of Rp 180,000,000,000. This loan is not subject to interest and will be paid within 1 (one) year or with other method of payment that will be determined later based on the agreement of both parties. Subsequently, on February 23, 2024, the agreement has been further extended until February 23, 2025 with maximum facility amounting to Rp 400,000,000,000.

Pada tanggal 10 Desember 2024, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 10 Desember 2025 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 500.000.000.000. Selanjutnya, pada tanggal 10 Maret 2025, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 9 Maret 2026 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 200.000.000.000.

On December 10, 2024, the agreement has been further extended until December 10, 2025 with maximum facility amounting to Rp 500,000,000,000. Subsequently, on March 10, 2025, the agreement has been further extended until March 9, 2026 with a maximum facility amounting to Rp 200,000,000,000.

Pada tanggal 26 Desember 2024, PT Manning Development memberitahukan kepada Perusahaan, bahwa mereka telah mengalihkan seluruh utang Perusahaan kepada PT Manning Development kepada PT Bintangpuspita Dwikarya, entitas anaknya (Catatan 34).

On December 26, 2024, PT Manning Development notified the Company, that they had transferred all the payable of the Company to PT Manning Development to PT Bintangpuspita Dwikarya, its subsidiary (Note 34).

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bintangpuspita Dwikarya untuk keperluan modal kerja dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 300.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada tanggal 10 Maret 2025, terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal perubahan perjanjian pinjaman. Pada tanggal 31 Desember 2024, fasilitas yang telah dimanfaatkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp 289.741.554.687.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited ("FPCGL") sebesar Rp 110.871.137.370 (2023: Rp 96.309.175.370) untuk modal kerja Perusahaan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga dan akan jatuh tempo dalam 12 (dua belas) bulan. Pada bulan Maret 2023 perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Maret 2024 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 700.000.000.000 atau ekuivalen dengan USD 48.780.000. Selanjutnya, pada tanggal 26 Maret 2024, perjanjian ini telah diperpanjang lagi sampai dengan 31 Maret 2025 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 300.000.000.000 atau ekuivalen dengan USD 19.075.000. Pada tanggal 10 Desember 2024, terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar selambat – lambat pada 31 Desember 2025. Selanjutnya, pada tanggal 10 Maret 2025, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 9 Maret 2026 dengan fasilitas pinjaman maksimum tidak berubah.

Utang lain-lain kepada PT Gajah Tunggal Tbk merupakan uang muka untuk penjualan tanah kepada GMS yang dibatalkan.

On December 31, 2024, the Company signed a loan agreement with PT Bintangpuspita Dwikarya for working capital purpose with maximum loan facility amounting of Rp 300,000,000,000. This loan is not subject to interest and will be paid within 1 (one) year or with other method of payment that will be determined later based on the agreement of both parties. On March 10, 2025, there was a change in the payment term to be paid within 1 (one) year from the change date of this loan agreement. As of December 31, 2024, the utilised facility the Company amounted to Rp 289,741,554,687.

As of December 31, 2024, the Company has outstanding other accounts payable to First Pacific Capital Group Limited ("FPCGL") amounting to Rp 110,871,137,370 (2023: Rp 96,309,175,370) for the Company's working capital. Such payable is not subject to interest and due in 12 (twelve) months. In March 2023, the agreement has been extended until March 31, 2024, with maximum facility amounting to Rp 700,000,000,000 or equivalent with USD 48,780,000. Subsequently, on March 26, 2024, the agreement has been further extended until March 31, 2025 with maximum facility amounting to Rp 300,000,000,000 or equivalent with USD 19,075,000. On December 10, 2024, there was a change in the payment term to be paid no later than on December 31, 2025. Subsequently, on March 10, 2025, the agreement has been further extended until March 9, 2026 with maximum facility remaining unchanged.

Other accounts payable to PT Gajah Tunggal Tbk represents payable arising from the advance for land sales to GMS, which were cancelled.

## 17. UTANG PAJAK

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Pajak final			Final tax
Pendapatan sewa	220,458,605	118,074,190	Rental revenue
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pasal 4(2)	1,888,992	132,857,401	Article 4(2)
Pasal 21	4,279,211,521	2,191,994,029	Article 21
Pasal 23	114,085,182	32,929,455	Article 23
Pajak pembangunan 1	59,179,573	241,809,075	Development tax 1
Pajak pertambahan nilai	256,427,779	404,608,558	Value added taxes
Jumlah	<u>4,931,251,652</u>	<u>3,122,272,708</u>	Total

## 17. TAXES PAYABLE

**18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

**18. ACCRUED EXPENSES**

	31 Maret / March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	10,015,458,522	8,892,142,121	Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel equipment
Imbalan kerja	3,634,608,478	6,699,755,218	Employee benefits
Biaya pengelolaan lahan	1,191,078,495	1,858,006,556	Land management costs
Jasa profesional	1,139,908,261	1,205,682,243	Professional fee
Biaya layanan	1,113,970,322	1,150,363,569	Service charge
Retribusi	-	496,631,524	Retribution
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	4,452,671,246	4,907,168,685	Others (below Rp 1 billion each)
Jumlah	<u>21,547,695,324</u>	<u>25,209,749,916</u>	Total

Biaya yang masih harus dibayar - lain-lain utamanya merupakan biaya listrik dan air, komisi, dan bunga.

Accrued expenses - others mainly represent electricity and water, commission and interest.

**19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA, UANG MUKA PENJUALAN DAN UANG JAMINAN PENYEWAWA**

**19. UNEARNED REVENUES, SALES ADVANCES AND TENANTS' DEPOSITS**

	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
Uang muka penjualan	1,398,092,305	1,398,092,305	Sales advances
Pendapatan diterima dimuka	16,882,060,218	16,634,983,472	Unearned revenues
Uang jaminan penyewa	1,493,550,192	1,506,660,840	Tenants' deposits
Jumlah	19,773,702,715	19,539,736,617	Total
Bagian yang akan direalisasikan dalam satu tahun:			Realizable within one year
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	6,977,593,078	3,980,755,420	Unearned revenues and sales advances
Uang jaminan penyewa	1,493,550,192	1,506,660,840	Tenants' deposits
Jumlah	8,471,143,270	5,487,416,260	Total
Bagian jangka panjang - bersih:			Long-term portion - net:
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	11,302,559,445	14,052,320,357	Unearned revenues and sales advances
Jumlah	<u>11,302,559,445</u>	<u>14,052,320,357</u>	Total

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Sales advances represent advances received from sale of houses and land at Bukit Tiara Estate, Tangerang, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Tidak ada pendapatan yang diakui pada periode pelaporan berjalan yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi di tahun lalu.

There was no revenue recognized in the current reporting period that related to performance obligations that were satisfied in the prior year.

Pendapatan diterima dimuka berasal dari sewa lahan, pusat perbelanjaan, apartemen dan jasa pemeliharaan.

Unearned revenues represent unearned revenues on land rental, shopping center rental and apartment rental and service charge.

Uang jaminan penyewa pada tahun 2025 merupakan jaminan penyewa di, Plaza Parahyangan, Bandung dan apartemen Puri

Tenants' deposits in 2025 represent deposits for rents in Plaza Parahyangan, Bandung and Puri Casablanca's apartment and hotel guest deposits

Casablanca dan jaminan tamu hotel di Grand Tropic Suites Hotel Jakarta (2024: jaminan penyewa di Mal Blok M, Jakarta, Plaza Parahyangan, Bandung dan apartemen Puri Casablanca dan jaminan tamu hotel di Grand Tropic Suites Hotel Jakarta dan Grand Tropic Suites Hotel Surabaya) (d/h Hotel Novotel Surabaya).

in Grand Tropic Suites Hotel Jakarta (2024: deposits for rents in Blok M, Jakarta, Plaza Parahyangan, Bandung and Puri Casablanca's apartment and hotel guest deposits in Grand Tropic Suites Hotel Jakarta and Grand Tropic Suites Hotel Surabaya) (formerly Hotel Novotel Surabaya).

## 20. UTANG BANK

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
PT Bank Ganesha Tbk	31,125,000,012	36,500,000,012	PT Bank Ganesha Tbk
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(38,686,482)</u>	<u>(52,096,023)</u>	Unamortized transaction costs
Jumlah	31,086,313,530	36,447,903,989	Total
Jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(19,875,000,000)</u>	<u>(21,500,000,000)</u>	Current maturities
Bagian jangka panjang	<u>11,211,313,530</u>	<u>14,947,903,989</u>	Long-term loans
Tingkat suku bunga per tahun	10.50%	10.50%	Interest rate per annum

## 20. BANK LOAN

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

The loan repayment schedule is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Jatuh tempo dalam tahun:			Due in the year:
2025	16,125,000,000	21,500,000,000	2025
2026	<u>15,000,000,012</u>	<u>15,000,000,012</u>	2026
Jumlah	<u>31,125,000,012</u>	<u>36,500,000,012</u>	Total

Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL (Catatan 9).

The Company obtained working capital loan facility from Bank Ganesha with maximum credit facility amounting to Rp 80,000,000,000 with interest rate of 11.25% per annum. This loan facility will be due in December 2026, which includes 24-month grace period. This loan is secured by real estate asset in the form of land owned by AIL (Note 9).

Pada tanggal 4 Februari 2021, pembayaran utang bank yang jatuh tempo di 2021 sebesar Rp 6.999.999.996 ditunda hingga tahun 2024 sampai dengan tahun 2026.

On February 4, 2021, the payment of bank loan due in 2021 amounting to Rp 6,999,999,996 was postponed until 2024 to 2026.

Perusahaan diwajibkan untuk memberikan pemberitahuan tertulis jika terdapat keputusan yang dapat mempengaruhi persyaratan perjanjian pinjaman, antara lain:

The Company is obliged to provide written notice for any decision affecting the terms in the loan agreement, among others:

- Meminjam dari bank lain atau pihak ketiga lainnya jika pinjaman dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9);
- Bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga;
- Borrow from another bank or other third parties if the loan is secured by a real estate assets in the form of land owned by AIL that are pledged (Note 9);
- Acting as guarantor for third parties debt;

- Menjual, menjaminkan atau menggadaikan kepada bank lain atau pihak ketiga lainnya, termasuk membuat perjanjian-perjanjian lainnya atas aset real estat berupa tanah milik AIL yang dijaminkan (Catatan 9).

Pada tanggal 19 Januari 2022, tingkat suku bunga pinjaman berubah menjadi 10,25% per tahun.

Pada tanggal 6 Juli 2022, terdapat addendum perjanjian pinjaman dimana tingkat suku bunga diubah menjadi tingkat suku bunga deposito berjangka ditambah *spread* sebesar 0,75%. Sebagai bagian dari addendum tersebut, pinjaman ini juga dijaminkan dengan deposito berjangka milik PT Manning Development yang didepositokan di PT Bank Ganesha Tbk, sebesar Rp 75.000.000.000.

Pada tanggal 25 September 2023, terdapat addendum perjanjian pinjaman dimana tingkat suku bunga diubah menjadi sebesar 10,50%. Sebagai bagian dari addendum tersebut, jaminan berupa deposito berjangka milik PT Manning Development yang didepositokan di PT Bank Ganesha Tbk, sebesar Rp 75.000.000.000 ditarik kembali.

Pada tanggal 31 Maret 2025, Perusahaan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.

## **21. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No 6/2023 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Menurut laporan aktuarial, jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 144 karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 .

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

### Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

### Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Jumlah imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah:

- Selling, pledging or pawning to other banks or other third parties, including making other agreements on real estate assets in the form of land owned by AIL (Note 9) that are pledged.

On January 19, 2022, the loan interest rate was changed to 10.25% per annum.

On July 6, 2022, there was an addendum to the loan agreement where the loan interest rate was changed to the time deposit interest rate plus a spread of 0.75%. As part of the addendum, the loan has also been secured with a time deposit owned by PT Manning Development deposited in PT Bank Ganesha Tbk, amounting to Rp 75,000,000,000.

On September 25, 2023, there was an addendum to the loan agreement where the loan interest rate was changed to 10.50%. As part of the addendum, a time deposit owned by PT Manning Development deposited in PT Bank Ganesha Tbk as a guarantee, amounting to Rp 75,000,000,000 has been withdrawn.

As of March 31, 2025, the Company has complied with all the terms required in the loan agreement.

## **21. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION**

The Group calculates and records post-employment benefits for its qualified employees based on Job Creation Law No. 6/2023 and Government Regulation No. 35/2021. As per the actuary reports, the number of employees entitled to such benefits is 144 employees as of December 31, 2024.

The defined benefit pension plan typically expose the Group to actuarial risk such as interest rate risk and salary risk.

### Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

### Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of these post-employment benefits are as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

	2025	2024	
	Rp	Rp	
Biaya jasa:			Service cost:
Biaya jasa kini	1,573,341,140	1,537,624,817	Current service cost
Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian			Past service cost and gain from settlements
Beban bunga neto	<u>1,166,239,462</u>	<u>1,100,036,068</u>	Net interest expense
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	<u>2,739,580,602</u>	<u>2,637,660,885</u>	Components of defined benefit cost recognized in profit or loss

Komponen beban yang dialokasikan dalam laba rugi terdiri dari beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban umum dan administrasi.

The component of expenses allocated in profit or loss consists of cost of goods sold and direct cost, and general and administrative expenses.

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefit obligation were as follows:

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Saldo awal	56,661,135,000	63,364,110,000	Beginning balance
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	2,739,580,602	6,704,044,000	Defined benefit cost recognized in profit or loss
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	(8,005,014,000)	Defined benefit cost recognized in other comprehensive income
Liabilitas yang ditransfer	-	202,336,000	Transferred liabilities
Pembayaran manfaat	<u>(1,258,035,019)</u>	<u>(5,604,341,000)</u>	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>58,142,680,583</u>	<u>56,661,135,000</u>	Closing defined benefit obligation

Perhitungan imbalan pasca kerja Grup dihitung oleh aktuaris independen KKA Halim & Rekan. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

The Group post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Halim & Rekan. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	31 Desember/ December 31, 2024	
Tingkat diskonto per tahun	7.10%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5.0%	Salary increment rate per annum
Tingkat pengunduran diri	1,00% - 5,00%	Resignation rate
Tingkat pensiun normal	56 tahun/ years	Normal retirement rate

## 22. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

## 22. CAPITAL STOCK

Based on the stockholders list issued by Biro Administrasi Efek of the Company, PT Datindo Entrycom, the stockholders of the Company as of March 31, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

Nama Pemegang Saham	Jenis/ Type	31 Maret/ March 31, 2025			Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Rp	Name of Stockholders	
		Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai nominal/ Nominal per shares Rp			
First Pacific Capital Group Limited	Seri A/ Series A	192,132,672	6.52	1,000	192,132,672,000	First Pacific Capital Group Limited	
	Seri B/ Series B	1,103,390,300	37.47	200	220,678,060,000		
PT Manning Development Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri B/ Series B	1,014,040,019	34.43	200	202,808,003,800	PT Manning Development	
	Seri A/ Series A	302,867,328	10.28	1,000	302,867,328,000		Public (below 5% each)
	Seri B/ Series B	332,780,681	11.30	200	66,556,136,200		
Jumlah		<u>2,945,211,000</u>	<u>100.00</u>		<u>985,042,200,000</u>	Total	

Nama Pemegang Saham	Jenis/ Type	31 Desember/December 31, 2024			Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Rp	Name of Stockholders	
		Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai nominal/ Nominal per shares Rp			
First Pacific Capital Group Limited	Seri A/ Series A	192,132,672	6.52	1,000	192,132,672,000	First Pacific Capital Group Limited	
	Seri B/ Series B	1,103,390,300	37.47	200	220,678,060,000		
PT Manning Development Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri B/ Series B	1,014,040,019	34.43	200	202,808,003,800	PT Manning Development	
	Seri A/ Series A	302,867,328	10.28	1,000	302,867,328,000		Public (below 5% each)
	Seri B/ Series B	332,780,681	11.30	200	66,556,136,200		
Jumlah		<u>2,945,211,000</u>	<u>100.00</u>		<u>985,042,200,000</u>	Total	

Modal saham Perusahaan berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Indonesia Prima Property Tbk No. 26 tanggal 3 Juli 2003 dari Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., notaris di Jakarta yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. C-1650.HT.01.04.TH.2003 tanggal 16 Juli 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat di bawah No. 2362/RUB.09.05/IX/2003 tanggal 12 September 2003.

Pada tanggal 16 Januari 2023 Perusahaan menyelesaikan PMHMETD dimana modal saham Perusahaan mengalami peningkatan sebesar Rp 240.042.200.000 dan tambahan modal disetor meningkat sebesar Rp 360.063.300.000.

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak kepada pemilik untuk satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

Capital stock of the Company is based on the deed of Meeting Resolutions Statement of PT Indonesia Prima Property Tbk No. 26 dated July 3, 2003, of Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., notary in Jakarta which has been received and recorded by the Minister of Justice and Human Rights People of the Republic of Indonesia under No. C-1650.HT.01.04.TH.2003 dated July 16, 2003 and has been registered in the Company Register at the Office Central Jakarta Municipality Company Registration under No. 2362/RUB.09.05/IX/2003 dated September 12, 2003.

On January 16, 2023 the Company completed the PMHMETD transaction wherein the Company's capital stock increased by Rp 240,042,200,000 and additional paid-in capital increased by Rp 360,063,300,000.

The shares issued and fully paid are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.



**23. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Agio saham	396,813,300,000	396,813,300,000	Additional paid-in capital
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali	15,961,645,767	15,961,645,767	Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	4,278,000,000	4,278,000,000	Difference in value of restructuring under common control
Jumlah	<u>417,052,945,767</u>	<u>417,052,945,767</u>	Total

Agio saham diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994 dan PMHMETD pada tahun 2023.

Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali timbul dari selisih hak Grup atas aset neto GMMS akibat restrukturisasi utang GMMS pada 2014.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali merupakan transaksi penjualan saham NGI dari PLB ke Perusahaan pada tahun 2011. Selisih harga jual dan jumlah tercatat investasi NGI sebesar Rp 4.278.000.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

**23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

Additional paid-in capital represents premium from the Company's public offering of shares in 1994 and PMHMETD in 2023.

Difference in value of equity transaction with noncontrolling interest arose from the difference in Group share on GMMS' net assets during GMMS debt restructuring in 2014.

Difference in value of restructuring transaction involving entity under common control occurred from the sale of NGI shares from PLB to the Company in 2011. Difference in sales price and book value of NGI investment amounting to Rp 4,278,000,000 was recorded in the additional paid-in capital.

**24. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA**

**a. Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi**

Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas NGI, entitas asosiasi, sehubungan dengan kuasi reorganisasi yang dilakukan NGI.

**b. Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali**

Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali merupakan selisih harga pembelian dengan hak yang diperoleh sehubungan dengan tambahan kepemilikan di entitas anak, DIP, yang diperoleh dari pihak nonpengendali.

**c. Cadangan lainnya**

	31 Maret / March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan	7,937,130,021	4,592,791,716	Foreign currency translation adjustment
Divestasi atas investasi instrumen ekuitas yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI	2,610,447,408	2,610,447,408	Divestment of investment in equity instruments classified as FVTOCI
Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasikan pada FVTOCI	(1,532,444,553)	(1,471,153,407)	Change in fair value on investments in equity instruments classified as FVTOCI
Jumlah	<u>9,015,132,876</u>	<u>5,732,085,717</u>	Total

**24. OTHER EQUITY COMPONENT**

**a. Changes of equity in associate**

Changes of equity in associate represent the Company's portion of changes in equity of NGI, an associate, in connection with the quasi-reorganization carried out by NGI.

**b. Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests**

The difference in value of equity transaction with noncontrolling interests represents the difference between the purchase price and the rights acquired in connection with the additional ownership interest in a subsidiary, DIP, which was obtained from noncontrolling interests.

**c. Other reserves**

- |  |   |
|--|---|
| <p>i. Selisih kurs penjabaran laporan keuangan</p> <p>Selisih kurs yang berkaitan dengan penjabaran dari aset bersih dari kegiatan usaha luar negeri Grup dari penyajian mata uang fungsional.</p> | <p>i. Foreign currency translation adjustment</p> <p>Exchange differences relating to the translation of the net assets of the Group's foreign operation from its functional currency to the Group's presentation currency.</p> |
| <p>ii. Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang diklasifikasikan pada FVTOCI:</p>  | <p>ii. Change in fair value of investments in debt and equity instruments classified at FVTOCI:</p>   |

	31 Maret / March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
Saldo awal	(1,471,153,407)	(1,987,219,822)	Beginning balance
Keuntungan yang timbul atas perubahan nilai wajar investasi	(61,291,146)	516,066,415	Gain arising change in fair value of investments
Saldo akhir	<u>(1,532,444,553)</u>	<u>(1,471,153,407)</u>	Ending balance

**25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

**25. NONCONTROLLING INTERESTS**

	31 Maret/ March 31, 2025 Rp	31 Desember/ December 31, 2024 Rp	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interest in net assets of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	2,767,004,363	2,773,160,220	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	16,117,223,799	16,297,018,752	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	<u>18,884,228,162</u>	<u>19,070,178,972</u>	Total
b. Kepentingan nonpengendali atas rugi bersih entitas anak			b. Noncontrolling interest in net loss of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	(6,155,857)	(23,288,471)	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	(179,794,953)	(631,928,440)	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	<u>(185,950,810)</u>	<u>(655,216,911)</u>	Total

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

**26. SALES AND REVENUES**

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan sewa	2,657,662,949	3,423,054,679	Rental revenues
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>			<u>Revenue from contracts with customers</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Pemeliharaan	715,750,927	2,049,245,484	Maintenance revenues
Lain-lain	675,436,606	2,803,471,139	Others
Pendapatan hotel dan apartemen servis:			Hotel revenues and apartment services:
Kamar	2,607,558,643	3,535,162,668	Rooms
Jasa apartemen	2,384,936,388	1,755,020,577	Apartment service
Makanan dan minuman	147,028,103	371,407,396	Food and beverages
Lain-lain	81,404,547	140,376,776	Others
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	6,612,115,214	10,654,684,040	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	<u>9,269,778,163</u>	<u>14,077,738,719</u>	Total

Pendapatan jasa - lain-lain utamanya merupakan pendapatan parkir, utilitas dan reklame.

Service revenues - others mainly represent parking, utility, and advertisement revenues.

Pendapatan hotel lain-lain utamanya merupakan pendapatan binatang, pusat kebugaran, dan banquet.

Hotel revenues - others mainly represent laundry, fitness center, and banquet revenues.

Pemisahan pendapatan Grup berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa adalah sebagai berikut:

A disaggregation of the Group's revenue by timing of transfer of goods or services for the period is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
<u>Pada waktu tertentu</u>			<u>At point in time</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Lain-lain	675,436,606	2,803,471,139	Others
Pendapatan hotel:			Hotel revenues:
Makanan dan minuman	147,028,103	371,407,396	Food and beverages
Lain-lain	81,404,547	140,376,776	Others
Jumlah	<u>903,869,256</u>	<u>3,315,255,311</u>	Total
	2025 Rp	2024 Rp	
<u>Sepanjang waktu</u>			<u>Overtime</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Pemeliharaan	715,750,927	2,049,245,484	Maintenance revenues
Pendapatan hotel:			Hotel revenues:
Kamar	2,607,558,643	3,535,162,668	Rooms
Jasa apartemen	2,384,936,388	1,755,020,577	Apartment Services
Jumlah	<u>5,708,245,958</u>	<u>7,339,428,729</u>	Total

Tidak terdapat pengakuan penjualan dan pendapatan usaha yang berasal dari pelanggan individu yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha.

There are no sales and revenues recognized from an individual customer, which represents more than 10% of the total sales and revenues.

**27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	2025	2024
	Rp	Rp
Beban langsung jasa		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1,419,250,735	1,928,524,742
Pemeliharaan dan energi	2,954,741,811	3,643,605,796
Pajak dan perizinan	47,958,045	387,308,785
Kebersihan dan keamanan	257,052,326	459,253,845
Penyusutan	36,432,238	48,187,703
Lain-lain	274,538,278	575,210,758
Beban langsung hotel		
Pemeliharaan dan energi	610,403,132	1,060,437,953
Gaji dan kesejahteraan karyawan	809,086,068	1,516,380,161
Penyusutan (Catatan 13)	609,873,669	558,292,962
Makanan dan minuman	114,311,159	119,979,822
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel		38,822,109
Lain-lain	203,737,930	410,008,384
Jumlah	<u>7,337,385,391</u>	<u>10,746,013,020</u>

**27. COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS**

Direct cost - services
Salaries and employees' benefit
Maintenance and energy
Taxes and license
Cleaning service and security
Others
Direct cost - hotel
Maintenance and energy
Salaries and employees' benefit
Depreciation (Notes 13)
Food and beverages
Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel's equipment
Others
Total

Beban langsung jasa - lain-lain utamanya merupakan beban karyawan parkir, perlengkapan parkir, dan utilitas.

Direct cost services – others mainly represent salary parking employee, parking supplies, and utility expenses.

Beban langsung hotel - lain-lain utamanya merupakan beban pekerja harian, perlengkapan kamar, dan binatu.

Direct cost hotel – others mainly represent daily worker expense, room supplies, and laundry expenses.

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2025	2024
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	28,065,025,723	28,072,943,855
Pajak dan perizinan	997,247,456	1,200,826,346
Jasa profesional	945,485,219	772,587,287
Penyusutan (Catatan 13)	379,392,147	276,238,210
Transportasi	154,132,721	186,037,268
Perbaikan dan pemeliharaan	171,017,484	208,000,398
Kebersihan dan keamanan	1,240,992,202	1,152,429,953
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	1,467,951,554	2,037,884,950
Jumlah	<u>33,421,244,506</u>	<u>33,906,948,267</u>

**28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

Salaries and employees' benefit
Taxes and licenses
Professional fees
Depreciation (Note 13)
Transportation
Repair and maintenance
Cleaning and securities
Others (below Rp 1 billion each)
Total

Beban umum dan administrasi - lain-lain utamanya merupakan beban utilitas, telepon, administrasi saham, dan asuransi.

General and administrative expenses - others mainly represent utility, telephone, stock administration, and insurance.

**29. BEBAN PENJUALAN**

	2025 Rp	2024 Rp	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	62,016,072	229,920,073	Salaries and employees' benefits
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	58,865,072	127,343,052	Others (below Rp 1 billion each)
Jumlah	<u>120,881,144</u>	<u>357,263,125</u>	Total

Beban penjualan - lain-lain utamanya merupakan beban transportasi, beban promosi dan beban iklan.

**29. SELLING EXPENSES**

Selling expenses - others mainly represent transportation expense, promotion expense and advertising expenses.

**30. BEBAN KEUANGAN**

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban bunga:			Interest expenses:
Utang bank	892,281,251	1,425,666,667	Bank loans
Liabilitas sewa	8,687,631	11,177,198	Lease liabilities
Provisi bank	13,409,543	20,076,520	Bank provision
Jumlah	<u>914,378,425</u>	<u>1,456,920,385</u>	Total

**31. KEUNTUNGAN LAIN-LAIN – BERSIH**

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan (kerugian) lainnya - bersih	671,383,109	(66,181,352)	Other income (losses) - net
Jumlah	<u>671,383,109</u>	<u>(66,181,352)</u>	Total

**31. OTHER GAINS – NET**

**32. PERPAJAKAN**

**a. Beban Pajak Final**

Merupakan pajak final dari penjualan apartemen, tanah dan bangunan, pendapatan sewa tanah dan bangunan.

**b. Beban Pajak Nonfinal**

Beban pajak penghasilan Grup terdiri dari:

**Pajak Kini**

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

**32. TAXATION**

**a. Final Tax Expenses**

Represent final tax from sales of apartment, land and buildings, rental income land and building.

**b. Nonfinal Tax Expenses**

Income tax expense of the Group consists of the following:

**Current Tax**

The reconciliation between loss before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with fiscal loss of the Company is as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

	2025 Rp	2024 Rp	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(36,230,005,734)	(35,850,613,679)	Loss before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan laba antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(7,498,555,931)</u>	<u>(9,248,509,450)</u>	Less loss before tax of subsidiaries and unrealized intercompany profit of subsidiaries
Rugi sebelum pajak Perusahaan	<u>(28,731,449,803)</u>	<u>(26,602,104,229)</u>	Loss before tax of the Company
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Perjamuan dan sumbangan	15,810,500	10,456,600	Entertainment and donation
Penghasilan bunga	(13,749,492)	(21,032,387)	Interest income
Beban penghapusan piutang		165,000,000	Bad debt expense
Beban terkait pajak			Tax-related expenses
Lain-lain	<u>3,866,955,221</u>	<u>3,660,234,868</u>	Others
Jumlah	<u>3,869,016,229</u>	<u>3,814,659,081</u>	Total
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	1,934,616,750	1,597,400,250	Post-employment benefits
Perbedaan penyusutan komersial dan fiskal	<u>(35,988,930)</u>	<u>(39,533,722)</u>	Difference between commercial and tax depreciation
Jumlah	<u>1,898,627,820</u>	<u>1,557,866,528</u>	Total
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(22,963,805,754)	(21,229,578,620)	Fiscal loss of the Company for the year
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah penyesuaian	<u>(384,313,138,872)</u>	<u>(328,017,580,848)</u>	Accumulated fiscal losses from prior years after adjustment
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan	<u><u>(407,276,944,626)</u></u>	<u><u>(349,247,159,468)</u></u>	Accumulated fiscal losses of the Company

Rugi fiskal dan beberapa perbedaan temporer yang boleh dikurangkan lainnya tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan karena manajemen tidak memiliki dasar yang memadai bahwa rugi fiskal dan perbedaan temporer tersebut dapat dipakai terhadap laba kena pajak pada masa mendatang.

Deferred tax assets on fiscal loss and certain other deductible temporary differences are not recognized since management does not have sufficient basis that the fiscal losses and other deductible temporary differences can be utilized against the taxable income in the future.

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

A reconciliation between the income tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to loss before tax is as follows:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	Rp	Rp	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(36,230,005,734)	(35,850,613,679)	Loss before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan rugi antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(7,498,555,930)</u>	<u>(9,248,509,450)</u>	Less loss before tax of subsidiaries and unrealized intercompany loss of subsidiaries
Rugi sebelum pajak Perusahaan	<u>(28,731,449,804)</u>	<u>(26,602,104,229)</u>	Loss before tax of the Company
Beban pajak sesuai tarif pajak yang berlaku 22%	(6,320,918,957)	(5,852,462,930)	Tax expense at effective tax rate at 22%
Dampak pajak atas beban-beban yang tidak dapat dikurang secara perpajakan (penghasilan tidak kena pajak)	851,183,570	839,224,998	Tax effect of nondeductible expenses (nontaxable income)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	5,052,037,267	4,670,507,296	Fiscal losses which cannot be utilized in the future
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	<u>417,698,120</u>	<u>342,730,636</u>	Tax effect on temporary differences in which the deferred tax assets are not recognized
Beban pajak Perusahaan	-	-	Tax expense of the Company
Beban pajak entitas anak	<u>-</u>	<u>-</u>	Tax expense of subsidiaries
Jumlah beban pajak Grup	<u>-</u>	<u>-</u>	Total tax expense of the Group

**33. RUGI PER SAHAM DASAR**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	Rp	Rp	
Rugi untuk perhitungan rugi per saham dasar	<u>(36,044,054,924)</u>	<u>(35,499,183,400)</u>	Loss for computation of basic loss per share
	<u>Lembar/ Shares</u>	<u>Lembar/ Shares</u>	
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan rugi per saham dasar	<u>2,945,211,000</u>	<u>2,945,211,000</u>	Weighted average number of ordinary shares for computation of basic loss per share

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

**33. BASIC LOSS PER SHARE**

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

At reporting date, the Company does not have potential dilutive shares.

**34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

**Sifat Pihak Berelasi**

- a. First Pacific Capital Group Limited merupakan pemegang saham utama Perusahaan.
- b. Aurora Development Pte. Ltd. dan PT Nusadua Graha International masing-masing merupakan entitas ventura bersama

**34. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

**Nature of Relationship**

- a. First Pacific Capital Group Limited is the majority stockholder of the Company.
- b. Aurora Development Pte. Ltd. and PT Nusadua Graha International are joint venture entity and associates of the

dan asosiasi Perusahaan.

- c. PT Panen Lestari Basuki merupakan entitas anak dari Aurora Development Pte. Ltd.
- d. PT Manning Development merupakan pemegang saham Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci Perusahaan.
- e. PT Gajah Tunggal Tbk, PT KMI Wire and Cable Tbk, PT Prima Sentra Megah, dan IDX Investment Pte., Ltd. memiliki *ultimate beneficial owner* yang sama dengan Perusahaan.
- f. PT Bintangpuspita Dwikarya merupakan pemegang saham Perusahaan dan entitas anak PT Manning Development.

Company, respectively.

- c. PT Panen Lestari Basuki is a subsidiary of Aurora Development Pte. Ltd.
- d. PT Manning Development is a shareholder of the Company and an entity that is controlled by the key management personnel of the Company.
- e. PT Gajah Tunggal Tbk, PT KMI Wire and Cable Tbk, PT Prima Sentra Megah, and IDX Investment Pte., Ltd. has the same ultimate beneficial owner with the Company.
- f. PT Bintangpuspita Dwikarya is a shareholder of the Company and a subsidiary of PT Manning Development.

**Transaksi Pihak Berelasi**

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- a. Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direksi dan personil manajemen kunci Grup adalah sebagai berikut:

	2025 Rp	2024 Rp	
Gaji dan tunjangan jangka pendek	15,920,062,492	14,263,422,252	Short-term remuneration

- b. Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 8) dan utang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai utang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 16).

Pada tahun 2025 dan 2024, AIL memiliki transaksi pendapatan sewa dengan PT KMI Wire and Cable Tbk dengan jumlah Rp 61.772.730 dan Rp 61.772.730 .

- c. Pada tahun 2025 dan 2024, AIL, GH, LAL memiliki transaksi beban sewa kantor, listrik, telepon, dan parkir dengan PT Prima Sentra Megah dengan jumlah sebesar Rp 109.546.598. dan Rp 237.320.202.

**Transaction with Related Parties**

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

- a. The Group provides short-term remuneration to the Commissioners, Directors and key management personnel of the Group are as follows:

- b. The Group also entered into non-trade transactions with related parties. At the reporting date, receivables arising from these transactions are presented as other accounts receivable from a related parties (Note 8) and payables arising from these transactions are presented as other accounts payable to related parties (Note 16).

- c. In 2025 and 2024, AIL has rental revenue transaction with PT KMI Wire and Cable Tbk totaling to Rp 61.772.730. and Rp 61.772.730.

- d. In 2025 and 2024, AIL, GH, LAL has office rental expense, electricity, telephone, and parking transactions with PT Prima Sentra Megah totaling to Rp 109.546.598. And Rp 237.320.202.



**35. INFORMASI SEGMENT OPERASI**

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 108 berdasarkan divisi-divisi operasi sebagai berikut:

1. Penyewaan ruang pertokoan
2. Penyewaan dan penjualan apartemen
3. Hotel
4. Penjualan perumahan

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

**35. OPERATING SEGMENT INFORMATION**

The Group reportable segments under PSAK 108 are based on their operating divisions as follows:

1. Shopping center space rental
2. Rental and sale of apartment
3. Hotel
4. Sale of residential

The following are segment information based on the operating divisions:

	2025 (Tiga bulan/Three months)								
	Penyewaan ruang pertokoan/ <i>Shopping center space rental</i>	Penyewaan, penjualan apartemen, dan apartemen servis/ <i>Rental, sale of apartment, and apartment service</i>	Hotel	Penjualan perumahan/ <i>Sale of residential</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	Lainnya/ <i>Others</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>		Konsolidasi/ <i>Consolidated</i>
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	2,358,614	3,541,595	2,835,991	533,578	9,269,778	-	-	9,269,778	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(1,479,612)	(3,510,362)	(2,347,412)	-	(7,337,386)	-	-	(7,337,386)	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	879,002	31,233	488,579	533,578	1,932,392	-	-	1,932,392	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(33,421,244)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(120,881)	Selling expenses
Beban keuangan								(914,378)	Finance cost
Beban pajak final								(643,379)	Final tax expense
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama								(3,866,955)	Equity in net profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga								82,833	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								50,223	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan perubahan nilai wajar properti investasi - bersih								-	Gain on changes in fair value of investment properties - net
Keuntungan lain-lain - bersih								671,383	Other gains - net
Rugi sebelum pajak								(36,230,006)	Loss before tax
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</b>
Aset segmen	117,107,276	17,684,739	101,554,314	244,131,885	480,478,214	-	-	480,478,214	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3,543,216,685	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								4,023,694,899	Total consolidated assets
Liabilitas segmen	12,276,093	9,601,166	62,385,065	23,005,535	107,267,859	-	-	107,267,859	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								481,812,117	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								589,079,976	Total consolidated liabilities

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
INTERIM UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERKAHIR  
31 MARET 2025 DAN 2024 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THREE MONTHS PERIOD ENDED  
MARCH 31, 2025 AND 2024 (Continued)**

	2024 (Tiga bulan/ Three months)							Konsolidasi/ Consolidated Rp'000	
	Penyewaan ruang pertokoan/ Shopping center space rental Rp'000	Penyewaan, penjualan apartemen, dan apartemen servis/ Rental, sale of apartment, and apartment service Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan/ Sale of residential Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination Rp'000		
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN</b>								<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	6,437,039	3,060,175	4,046,947	533,578	14,077,739	-	-	14,077,739	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(3,533,735)	(3,482,986)	(3,729,292)	-	(10,746,013)	-	-	(10,746,013)	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	2,903,304	(422,811)	317,655	533,578	3,331,726	-	-	3,331,726	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(33,906,948)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(357,263)	Selling expenses
Beban keuangan								(1,456,920)	Finance cost
Beban pajak final								(678,314)	Final tax expense
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama								(3,660,235)	Equity in net profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga								991,752	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								(48,230)	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan perubahan nilai wajar properti investasi - bersih								-	Gain on changes in fair value of investment properties - net
Keuntungan lain-lain - bersih								(66,181)	Other gains - net
Rugi sebelum pajak								(35,850,613)	Loss before tax
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</b>
Aset segmen	159,020,646	73,544,137	132,552,029	253,899,584	619,016,396	-	(81,022,656)	537,993,740	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3,484,149,168	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								4,014,581,267	Total consolidated assets
Liabilitas segmen	27,187,674	13,552,680	36,628,796	90,916,506	168,285,657	-	(81,022,656)	87,263,001	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								366,839,788	Unallocated liabilities

Penjualan dan pendapatan berdasarkan pasar geografis

Tabel berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan Grup berdasarkan pasar geografis:

	2025	2024	
	Rp	Rp	
Jakarta	6,377,586,334	9,788,633,157	Jakarta
Bandung	2,358,613,423	1,423,477,311	Bandung
Surabaya	-	2,332,049,846	Surabaya
Tangerang	533,578,406	533,578,405	Tangerang
Jumlah	<u>9,269,778,163</u>	<u>14,077,738,719</u>	Total

Sales and revenue by geographical market

The following table shows the total sales and revenues of the Group by geographical market:

Tabel dibawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, aset hak-guna, dan aset tetap) dan penambahan aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, aset hak-guna, dan aset tetap) berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset sebagai berikut:

The following table shows the net carrying value of non current assets (real estate assets, investment properties, right-of-use assets and property and equipment) and additions of non-current assets (real estate assets, investment properties, right-of-use assets and property and equipment) by geographical market or location of the related assets:

	<u>Nilai tercatat/ Carrying value</u>		<u>Penambahan/ Additions</u>		
	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Bali	1,789,749,221,272	1,782,830,009,522	6,615,258,697	25,155,788,229	Bali
Tangerang	240,846,933,357	237,866,125,825	7,682,000	2,933,511,274	Tangerang
Bandung	111,069,002,662	111,054,005,894	54,000,000	294,701,748	Bandung
Jakarta	46,392,687,120	49,937,659,029	186,840,464	5,349,545,041	Jakarta
Surabaya	33,745,618,622	34,040,580,341	-	1,896,372,855	Surabaya
Jumlah	<u>2,221,803,463,033</u>	<u>2,215,728,380,611</u>	<u>6,863,781,161</u>	<u>35,629,919,147</u>	Total

### 36. IKATAN

- a. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan/ Peremajaan dan Pengembangan Terminal Blok M Jakarta tanggal 14 Mei 1990 antara Pemerintah DKI Jakarta (Daerah Khusus Ibukota Jakarta) dengan LAL, entitas anak dan Berita Acara Serah Terima atas Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, Pemerintah DKI Jakarta setuju untuk menyerahkan hak pengelolaan atas "Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya" kepada LAL. Hak pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 tahun sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani pada tanggal 5 Oktober 1992. Perjanjian kerjasama ini juga mencakup persyaratan tertentu dan risiko atas pelanggaran perjanjian.

Bangunan ini merupakan gedung pusat perbelanjaan dua lantai, dengan luas ±61.750 m<sup>2</sup>, terletak di bawah terminal Blok M, Jakarta.

### 36. COMMITMENTS

- a. Based on the Joint Cooperation Agreement in Construction/Renovation and Development of the Blok M Terminal, Jakarta dated May 14, 1990 between the DKI Jakarta (Jakarta Special Capital District) Government and LAL, a subsidiary, and the Minutes of Handover of the Blok M Terminal Building and its associated facilities between the DKI Jakarta Government and LAL, the DKI Jakarta Government agreed to transfer the right to operate the Blok M Terminal Building and its associated facilities to LAL. This operation rights was granted for a period of 30 years from the signing of the Minutes of Handover on October 5, 1992. This agreement also covers certain terms and conditions and risks of violating the agreement.

The building is a shopping center building with two floors consisting ±61,750 square meters, located under Blok M terminal, Jakarta.

Pada tanggal 9 November 2022, LAL mendapatkan persetujuan untuk perpanjangan perjanjian diatas dengan jangka waktu 1 tahun dari Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPAD) DKI Jakarta dan pada tanggal 8 November 2023 diperpanjang kembali sampai dengan 4 Oktober 2024. Pada 4 Oktober 2024, perjanjian tersebut diperpanjang kembali sampai dengan 31 Desember 2024 dan tidak akan diperpanjang kembali.

On November 9, 2022, LAL obtained approval for the extension of the above agreement for a period of 1 year from the DKI Jakarta Regional Asset Management Agency and on November 8, 2023 extended again until October 4, 2024. On October 4, 2024, the agreement was extended until December 31, 2024, and will not be extended further.

Berdasarkan berita acara tanggal 21 November 2024, BPAD melalui Unit Pengelola Jakarta Asset Management Centre menyampaikan total biaya kompensasi atas perbaikan/ penggantian barang rusak dan biaya pembangunan kewajiban yang belum dilaksanakan sebesar Rp 582.982.940 dan telah dilunasi pada bulan Desember 2024.

Based on the minutes of meeting dated November 21, 2024, BPAD, through the Jakarta Asset Management Centre, reported a total compensation cost for repairs/ replacement of damaged items and costs for the construction of obligations that have not been carried out in amounting to Rp 582,982,940 and has been paid in December 2024.

- b. Pada tanggal 31 Juli 2015, GMMS menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT AAPC Indonesia ("Operator") untuk pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan kompensasi sebagai berikut:

- b. On July 31, 2015, GMMS entered into a hotel management agreements with PT AAPC Indonesia (the "Operator") for the letter to operate and manage the hotel with the compensation as follows:

Jenis tarif/Type of fee	Persentase/Rate
Tarif dasar/Base fee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,33% dari total pendapatan/2.33% of total revenue</li> </ul>
Tarif insentif/Incentive fee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>\leq 35\%</math> dari pendapatan kotor/5% of gross operating profit if gross operating profit is <math>\leq 35\%</math> of gross revenue</li> <li>• 6% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>&gt; 35\% \leq 45\%</math> dari pendapatan kotor/6% of gross operating profit if gross operating profit is <math>&gt; 35\% \leq 45\%</math> of gross revenue, and</li> <li>• 7% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>&gt; 45\%</math> dari pendapatan kotor/7% of gross operating profit if gross operating profit is <math>&gt; 45\%</math> of gross revenue</li> </ul>
Tarif penjualan dan pemasaran/ Sales and marketing fee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jasa penjualan sebesar USD 7 per kamar/Sales contribution amounting to USD 7 per room</li> <li>• Jasa pemasaran sebesar Rp 16.000.000 setiap 3 bulan + 0,4% dari total pendapatan/Marketing contribution amounting to Rp 16,000,000 quarterly + 0.4% of total revenue</li> </ul>

Semua pembayaran kepada operator akan dilakukan tanpa saling hapus atau gugatan balik dan tanpa dikurangi pajak atau pengurangan yang diberlakukan oleh daerah, atau bank atau biaya lainnya.

All payments to the operator shall be made without set off or counter claim and without reduction for takes or deductions imposed by the territory or bank or other charger.

Perjanjian ini berakhir pada tahun 2023 dan tidak diperpanjang. Pada Agustus 2024, operasi Grand Tropic Suites Hotel Surabaya dihentikan sementara.

This agreement expires on 2023 and is not extended. In August 2024, Grand Tropic Suites Hotel Surabaya temporarily suspended their operation.

- c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai pendapatan diterima dimuka.

Pada tahun 2013, terdapat tambahan sewa lahan milik entitas anak, GMS kepada PGN. GMS mendapatkan tambahan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 987.348.635. Jangka waktu sewa ini mengikuti perjanjian sewa sebelumnya yang akan berakhir pada tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak.

Pada tanggal 7 Juni 2022, GMS dan PGN mengadakan perjanjian sewa lahan dengan jangka waktu 10 tahun sampai dengan 14 Desember 2031.

Pada tahun 2025, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan sebesar Rp 533.578.406 (2024: Rp 533.578.406) dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- d. Berdasarkan *Restructuring Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan menjual 99,97% saham PLB kepada Aurora Development Pte. Ltd. (AD), entitas anak, dengan nilai akuisisi sebesar USD 247.902.362 atau setara dengan Rp 3.249.573.023.630, yang dibayarkan dalam bentuk *promissory note* (PN) yang diterbitkan oleh AD kepada Perusahaan. Berdasarkan *Share Subscription Agreement* pada tanggal yang sama, Reco Olive Pte. Ltd., investor pihak ketiga, setuju untuk melakukan investasi pada AD sebesar USD 123.951.181 atau setara dengan 50% kepemilikan atas AD, yang akan menggunakan hasil dari investasi ini untuk melunasi 50% dari PN dan sisanya dikonversi oleh Grup menjadi saham AD yang dimiliki sebesar 50% kepemilikan.

Atas transaksi ini, pada Agustus 2016, Perusahaan kehilangan pengendalian atas AD dan secara tidak langsung atas PLB dan melalui AP menandatangani perjanjian ventura bersama dengan Reco.

- c. In 2011, GMS and PS entered into a land rental agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) where PGN rents several pieces of land owned by GMS and PS for 10 years starting from December 15, 2011 up to December 14, 2021. The period of agreement can be extended for 5 years in accordance with the agreement between the parties. For this rental, PGN has to pay rental amounting to Rp 2,165,256,852 and Rp 508,235,420 which was fully paid to GMS and PS and recorded as unearned revenues.

In 2013, there was addition to the rental owned by a subsidiary, GMS to PGN. GMS received additional unearned revenues amounting to Rp 987,348,635. The term of the rent follows the previous agreement which ended on December 14, 2021. The rental period can be extended for 5 (five) years in accordance with agreement between the parties.

On June 7, 2022 GMS and PGN entered into a land lease agreement for a period of 10 years until December 14, 2031.

In 2025, GMS and PS have recognized revenue from rental of the land amounting to Rp 533.578.406 (2024: Rp 533.578.406), which was recorded as part of revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

- d. Based on the *Restructuring Agreement* dated July 22, 2016, the Company sold 99.97% PLB's shares to Aurora Development Pte. Ltd. (AD), a subsidiary, with purchase consideration amounting to USD 247,902,362 or equivalent to Rp 3,249,573,023,630, which will be paid with promissory note (PN) issued by AD to the Company. Based on *Share Subscription Agreement* at the same date, Reco Olive Pte. Ltd., third party investor, had agreed to invest USD 123,951,181 or equivalent to 50% ownership of AD, who will use the proceeds from the investment to pay 50% the Company's PN and the remaining will be converted into AD shares which owned by the Group for 50% of ownership.

Due to this transaction, on August 2016, the Company lost its control over AD and indirectly PLB, and through AP, entered into joint venture agreement with Reco.

- e. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
  - Reco dan AD memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
  - Reco dan AD bersama-sama mengendalikan dan menunjuk Dewan Direksi (dan termasuk Dewan Komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
  - Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, pendapatan PLB dan AD keuntungan, dan hasil keuangan.
  - Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.
- f. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas (KMM) untuk pelaksanaan pengembangan dan penjualan apartemen. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 350.000.000 pada tahun pertama dan sebesar Rp 420.000.000 pada tahun kedua. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 tahun terhitung sejak April 2018 dan akan berakhir pada 31 Desember 2020.
- Perjanjian ini telah beberapa kali diperpanjang, terakhir pada tanggal 17 Maret 2025 dengan nilai manajemen fee sebesar Rp 210.000.000 per bulan dan jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2025.
- e. On July 22, 2016, Reco, AP and AD signed Joint Venture Agreement related to the development of PLB's land, into residential, retail and/or office. Based on this agreement, Reco and AD agree to:
- Redevelopment will be undertaken by PLB which will be 99.97% owned subsidiary of AD.
  - Reco and AD will have equal control and decision making powers over the development of PLB.
  - Reco and AD will jointly control and appoint the Board of Directors (including the Board of Commissioners where relevant) of AD and PLB, decide the management, financial and operational policies and take all necessary actions to procure the same.
  - Other than existing activities of PLB and the conditions, which were described in the Share Subscription Agreement, Reco dan AP shall enjoy or share in, on a basis proportional of their respective shareholdings, PLB and AD's revenue, profits and financial results.
  - The business shall be carried on in accordance with the principles set out in the agreement and they shall devote their best efforts to advance the best interest for AD and PLB.
- f. On June 28, 2018, the Company entered into a management consulting agreement with PT Kebon Melati Mas (KMM) for the development and sale of apartments. Based on this agreement, management will charge management fee of Rp 350,000,000 in the first year and Rp 420,000,000 in the second year. This agreement has a term of 2 year starting from April 2018 and will expire on December 31, 2020.
- This agreement has been extended several times, the latest on March 17, 2025 with management fee of Rp 210,000,000 per month and for period until December 31, 2025.

**37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

	31 Maret/March 31 , 2025		31 Desember/December 31 , 2024			
	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent Rp	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent Rp		
<b>Aset</b>					<b>Assets</b>	
Kas di bank	USD	216,471	3,590,821,446	256,037	4,138,066,116	Cash in banks
	SGD	120,907	1,500,020,991	87,926	1,048,020,203	
Jumlah aset			5,090,842,437		5,186,086,319	Total assets
<b>Liabilitas</b>					<b>Liabilities</b>	
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	USD	-	-	-	-	Other accounts payable to third parties
Jumlah liabilitas			-		-	Total liabilities
Aset Bersih			5,090,842,437		5,186,086,319	Net Assets

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 16,588 per 1 USD pada 31 Maret 2025 ( 31 Des 2024: Rp 16.162) dan Rp 12,406.43 per 1 SGD pada 31 Maret 2025 (31 Dec 2024: Rp 11.919,34).

As of March 31, 2025 and December 31, 2024, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies other than each entities' functional currencies as follows:

The conversion rates used by the Group are Rp 16,588 per 1 USD on March 31, 2025 (Dec 31 , 2024: Rp 16,162) and Rp 12,406.43 per 1 SGD on March 31, 2025 (Dec 31, 2024: Rp 11,919.34).

**38. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

**a. Manajemen Risiko Modal**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22) dan tambahan modal disetor (Catatan 23), selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali, komponen ekuitas lainnya (Catatan 24), saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan reuiu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reuiu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2024.

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT**

**a. Capital Risk Management**

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity.

The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5) and equity consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), difference in value of equity transaction with noncontrolling interest, other equity component (Note 24), retained earnings and noncontrolling interests (Note 25).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Directors consider the cost of capital and related risk.

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2024.

**b. Kategori dan Kelas dari Instrumen  
Keuangan**

**b. Categories and Classes of Financial  
Instruments**

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Aset keuangan pada FVTOCI/ <i>Financial asset at FVTOCI</i>	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial liabilities at amortised cost</i>	
	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Maret 2025</b>				<b>March 31, 2025</b>
<b>Aset keuangan</b>				<b>Financial assets</b>
Aset keuangan lancar				Current financial assets
Kas di bank dan				Cash in banks and
deposito berjangka	17,541,360,779	-	-	time deposits
Piutang usaha dari				Trade accounts receivable
pihak ketiga	1,201,836,661	-	-	from third parties
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak berelasi				Related parties
Pihak ketiga	1,067,330,694	-	-	Third parties
Aset keuangan tidak lancar				Noncurrent financial assets
Investasi saham	-	3,919,488,000	-	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	<u>19,810,528,134</u>	<u>3,919,488,000</u>	<u>-</u>	Total Financial Assets
<b>Liabilitas keuangan</b>				<b>Financial liabilities</b>
Liabilitas keuangan jangka pendek				Current financial liabilities
Utang usaha kepada				Trade accounts payable to
pihak ketiga	-	-	380,429,431	third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	446,491,439,757	Related parties
Pihak ketiga	-	-	6,347,463,474	Third parties
Utang bank	-	-	19,875,000,000	Bank loan
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	11,532,236,801	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-	-	1,493,550,192	Tenants' deposits
Liabilitas keuangan jangka panjang				Noncurrent financial liabilities
Utang bank	-	-	11,211,313,530	Bank loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>497,331,433,185</u>	Total Financial Liabilities

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Aset keuangan pada FVTOCI/ <i>Financial asset at FVTOCI</i>	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial liabilities at amortised cost</i>	
	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2024</b>				<b>December 31, 2024</b>
<b>Aset keuangan</b>				<b>Financial assets</b>
Aset keuangan lancar				Current financial assets
Kas di bank dan				Cash in banks and
deposito berjangka	27,031,374,821	-	-	time deposits
Piutang usaha dari				Trade accounts receivable
pihak ketiga	1,993,928,749	-	-	from third parties
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak berelasi	24,230,305,881	-	-	Related parties
Pihak ketiga	706,134,478	-	-	Third parties
Aset keuangan tidak lancar				Noncurrent financial assets
Investasi saham	-	3,980,730,000	-	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	<u>53,961,743,929</u>	<u>3,980,730,000</u>	<u>-</u>	Total Financial Assets
<b>Liabilitas keuangan</b>				<b>Financial liabilities</b>
Liabilitas keuangan jangka pendek				Current financial liabilities
Utang usaha kepada				Trade accounts payable to
pihak ketiga	-	-	567,219,323	third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	403,530,503,757	Related parties
Pihak ketiga	-	-	8,631,282,614	Third parties
Utang bank	-	-	21,500,000,000	Bank loan
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	16,317,607,795	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-	-	1,506,660,840	Tenants' deposits
Liabilitas keuangan jangka panjang				Noncurrent financial liabilities
Utang bank	-	-	14,947,903,989	Bank loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>467,001,178,318</u>	Total Financial Liabilities

Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki instrument keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

At the reporting date, the Group does not have any financial instrument measured at fair value through profit or loss.



**c. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

**i. Manajemen risiko mata uang asing**

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama karena Grup memiliki transaksi dalam mata uang Dolar Amerika Serikat (Catatan 37). Eksposur risiko mata uang asing ini diperkirakan tidak signifikan.

**ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Deposito berjangka dan utang bank jangka panjang Grup terekspos pada risiko perubahan nilai wajar karena perubahan dari suku bunga. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 50 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadipada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 50 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan rugi periode berjalan akan naik/turun sebesar Rp 235.736.111 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2024. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

**iii. Manajemen risiko kredit**

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

**c. Financial risk management objectives and policies**

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit and liquidity risks. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Directors.

**i. Foreign currency risk management**

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because the Group has transactions denominated in US Dollar (Note 37). The exposure of this foreign currency risk is not expected to be significant.

**ii. Interest rate risk management**

The Group's time deposits and long-term bank loan are exposed to a risk of change in their fair value due to changes in interest rates. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 50 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

If interest rates had been 50 basis point higher/lower and all other variables held constant, the Group loss for the year would increase/decrease by Rp 235,736,111 for the periods ended December 31, 2024. This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

**iii. Credit risk management**

Overview of the Group's exposure to credit risk

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses, represents the Group's exposure to credit risk.

The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

The Group's current credit risk grading framework comprises the following

categories:

Kategori/ <i>Category</i>	Deskripsi/ <i>Description</i>	Dasar pengakuan ECL/ <i>Basis for recognizing ECL</i>
Lancar/ <i>Performing</i>	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ <i>The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.</i>	ECL 12 bulan (selain piutang usaha tanpa komponen pembiayaan yang signifikan dan aset kontrak)/ <i>12-month ECL (other than trade receivables without significant financing component and contract assets)</i>
Dicadangkan/ <i>Doubtful</i>	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ <i>Amount is &gt;30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.</i>	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk/ <i>Lifetime ECL – not credit-impaired</i>
Gagal bayar/ <i>In default</i>	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ <i>Amount is &gt;90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ <i>Lifetime ECL – credit-impaired</i>
Penghapusan/ <i>Write-off</i>	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ <i>There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.</i>	Saldo dihapuskan/ <i>Amount is written off</i>

Tabel dibawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as maximum exposure to credit risk by credit risk rating grades:

	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount	Cadangan kerugian/ Loss allowance	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount	
			Rp	Rp	Rp	
<b>31 Maret 2025</b>						<b>March 31 2025</b>
Kas di bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	Lancar/ <i>Performing</i>	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	17,541,360,779	-	17,541,360,779	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih (Catatan 7)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	1,656,981,169	(455,144,508)	1,201,836,661	Trade accounts receivable from third parties - net (Note 7)
Piutang lain-lain - bersih Pihak berelasi (Catatan 8) Pihak ketiga	Lancar/ <i>Performing</i>	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	24,869,381,840 2,103,986,433	- (1,036,665,739)	24,869,381,840 1,067,320,694	Other accounts receivable - net Related parties (Note 8) Third parties
Investasi saham (Catatan 6)	Lancar/ <i>Performing</i>	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	3,919,488,000	-	3,919,488,000	Investment in stock (Note 6)
				(1,491,810,247)		

	Peringkat Kredit Internal/ External/ Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp	
<b>31 Desember 2024</b>						<b>December 31, 2024</b>
Kas di bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	27,031,374,821	-	27,031,374,821	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih (Catatan 7)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	2,449,073,257	(455,144,508)	1,993,928,749	Trade accounts receivable from third parties - net (Note 7)
Piutang lain-lain - bersih Pihak berelasi (Catatan 8) Pihak ketiga	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	24,230,305,881 1,742,790,217	- (1,036,655,739)	24,230,305,881 706,134,476	Other accounts receivable - net Related parties (Note 8) Third parties
Investasi saham (Catatan 6)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ 12-month ECL (Low credit risk assets)	3,980,730,000	-	3,980,730,000	Investment in stock (Note 6)
				<u>(1,491,800,247)</u>		

(i) Untuk piutang usaha, Grup telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomik masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari piutang usaha tersebut disajikan berdasarkan status tunggakannya dalam matriks provisi. Catatan 7 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha tersebut.

Grup telah mengadopsi prosedur dalam memperluas persyaratan kredit kepada pelanggan dan dalam memantau risiko kreditnya. Grup hanya memberikan kredit kepada pihak lawan yang layak kredit. Kas ditempatkan pada lembaga yang layak kredit dan memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Meskipun eksposur kredit Grup terkonsentrasi terutama di Indonesia, tidak terdapat konsentrasi resiko kredit signifikan pada pelanggan atau kelompok pelanggan tertentu.

#### iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual.

(i) For trade accounts receivable, the Group has applied the simplified approach in PSAK 109 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group determines the expected credit losses on this item by using a provision matrix, estimated based on historical credit loss experience based on the past due status of the debtors, adjusted as appropriate to reflect current conditions and estimates of future economic conditions. Accordingly, the credit risk profile of this trade accounts receivable is presented based on their past due status in terms of the provision matrix. Note 7 includes further details on the loss allowance for this trade accounts receivable.

The Group has adopted procedures in extending credit terms to customers and in monitoring its credit risk. The Group only grants credit to credit worthy counterparties. Cash is held with creditworthy institutions and is subject to immaterial credit loss.

Although the Group credit exposure is concentrated mainly in Indonesia, it has no significant concentration of credit risk with any single customer or Group of customers.

#### iv. Liquidity risk management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows.

Grup memelihara kecukupan dana melalui dukungan finansial dari pemegang saham utama Perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

The Group maintains sufficient funds through financial support from the Company's major shareholder to finance its ongoing working capital requirements.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif Grup dengan periode pembayaran yang disepakati. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal dimana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate					Jumlah/ Total	
	%	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year Rp	1-5 tahun/ 1-5 years Rp	Diatas 5 tahun/ 5+ years Rp	Rp		
<b>31 Maret 2025</b>							<b>March 31, 2025</b>
Tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		380,429,431	-	-	380,429,431		Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain							Other accounts payable
Pihak berelasi		446,491,439,757	-	-	446,491,439,757		Related parties
Pihak ketiga		6,347,463,474	-	-	6,347,463,474		Third parties
Biaya yang masih harus dibayar		11,532,236,801	-	-	11,532,236,801		Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		1,493,550,192	-	-	1,493,550,192		Tenants' deposits
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instruments
Utang bank	10.5	22,128,436,648	11,745,154,110	-	33,873,590,758		Bank loan
Liabilitas sewa	9.06	125,806,867	314,517,168	-	440,324,035		Lease liabilities
Jumlah		488,499,363,170	12,059,671,278	-	500,559,034,448		Total
<b>31 Desember 2024</b>							<b>December 31, 2024</b>
Tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		567,219,323	-	-	567,219,323		Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain							Other accounts payable
Pihak berelasi		403,530,503,757	-	-	403,530,503,757		Related parties
Pihak ketiga		8,631,282,614	-	-	8,631,282,614		Third parties
Biaya yang masih harus dibayar		16,317,607,795	-	-	16,317,607,795		Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		1,506,660,840	-	-	1,506,660,840		Tenants' deposits
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instruments
Utang bank	10.5	24,296,523,978	15,852,226,028	-	40,148,750,006		Bank loan
Liabilitas sewa	9.06	125,806,867	345,968,885	-	471,775,752		Lease liabilities
Jumlah		454,975,605,174	16,198,194,913	-	471,173,800,087		Total

**d. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset keuangan lancar dan liabilitas keuangan jangka pendek diukur dari biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek atau memiliki tingkat bunga pasar.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

**d. Fair Value Measurement**

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amount of current financial assets and liabilities measured at amortized cost approximates fair value because of short-term maturity or carry market interest rate.

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian, dimana nilai kini dari arus kas masa depan yang diestimasi dan didiskontokan diukur berdasarkan kurva *yield* yang berasal dari suku bunga kuotasi yang telah mempertimbangkan penggunaan secara maksimal data pasar yang dapat diobservasi.
- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan lainnya (tidak termasuk yang dijelaskan di atas) ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini dan kutipan dealer untuk instrumen sejenis.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar didasarkan pada:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Level 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

The fair values of financial assets and liabilities are determined as follows:

- The fair values of financial assets and financial liabilities with standard terms and conditions and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market prices.
- The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques, where the present value of future cash flows estimated and discounted based on the applicable yield curves derived from quoted interest rate in consideration of maximize the use observable market data.
- The fair values of other financial assets and financial liabilities (excluding those described above) are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions and dealer quotes for similar instruments.

Fair value measurement hierarchy of the Group's assets

The following tables summarize the carrying amounts and fair values of the assets, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Tingkat/ Level	31 Maret/ March 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	Assets measured at fair value
	Rp	Rp	
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar</b>			<b>Assets measured at fair value</b>
Aset keuangan			Financial assets
Investasi saham	Tingkat/ Level 2	3,919,488,000	Investment in stock
Aset nonkeuangan			Nonfinancial asset
Properti investasi	Tingkat/ Level 3	110,771,000,000	Investment properties

**39. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 84 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 29 April 2025.

**39. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 84 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on April 29, 2025.